
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonaffini Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2025 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	6
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	7
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	8
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	8
Confini	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	9
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	10
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	12
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	13
Stato conservativo	13

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	13
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	14
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	15
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	17
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	18
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	18
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	20
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	22
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	23

Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	25
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	26
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	28
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	29
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2025 del R.G.E.....	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.810,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	38
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo.....	38
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	38
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	39

INCARICO

All'udienza del 05/01/2026, il sottoscritto Arch. Bonaffini Massimo, con studio in Via Corridoni, 38 - 46100 - Mantova (MN), email massimo.bonaffini@libero.it, PEC massimo.bonaffini@archiworldpec.it, Tel. 0376 326788, Fax 0376 326788, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile, costituito da un'abitazione di tipo popolare al piano terra e piano primo e locali di servizio al piano terra, è collocato nel comune di Marcaria, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 63 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato.

Il fabbricato principale è adiacente all'autorimessa della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni e da un'area cortiva comune carrabile e pedonale.

I locali di servizio, adiacenti ad un altro immobile di altra proprietà, sono composti da una lavanderia e da un bagno ai quali si accede dall'area cortiva comune e da due ingressi indipendenti.

Al piano terra l'abitazione è composta da un ingresso che conduce al wc, dal soggiorno e dalla cucina e al piano primo, da due camere.

I fabbricati, si trovano nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcaria.

Allegato n° 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2026.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano terra, è collocato nel comune di Marcara, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 61 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato.

Il fabbricato è adiacente all'abitazione della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni e da un'area cortiva comune carrabile e pedonale e dal Mappale 318 ora soppresso.

Al piano terra l'autorimessa è composta da un unico locale.

Il fabbricato, si trova nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcara.

Allegato n° 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2026.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

L'immobile, costituito da una soffitta al piano primo, è collocato nel comune di Marcara, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 61 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato.

Il fabbricato è soprastante all'autorimessa della stessa proprietà, adiacente all'abitazione della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni, da un'area cortiva comune carrabile e pedonale e dal Mappale 318 ora soppresso.

La soffitta è composta da un unico locale con ingresso dall'esterno indipendente.

Il fabbricato, si trova nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcara.

Allegato n° 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2026.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcara (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Marcara (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

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

Allegato n° 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

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

Allegato n° 2

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

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

Allegato n° 2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Allegato n° 5

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Allegato n° 5

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Allegato n° 5

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

Abitazione:

Piano terra e primo:

in senso orario: a nord con Particella 89, ad est con Particella 98, a sud con Particella 102 corte comune , ad ovest con Particella 96 Sub 302 e 303.

Allegato n° 8

Locali di servizio:

Piano terra:

in senso orario: a nord con Particella 318 e Particella 102 corte comune, ad est con Particella 104, a sud con Particelle 106 e 107, ad ovest con Particella 101.

Allegato n° 8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

Piano terra:

in senso orario: a nord con Particelle 527 e 89, ad est con Particella 97 Sub. 3, a sud con Particella 318, ad ovest con Particella 96 altra unità immobiliare.

Allegato n° 8

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

Soffitta:

Piano primo:

in senso orario: a nord con sottostanti Particelle 527 e 89, ad est con Particella 97 Sub. 3, a sud con sottostante Particella 318, ad ovest con Particella 96 altra unità immobiliare.

Allegato n° 8

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,99 m	Terra
Abitazione	38,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,98 m	Primo
Locali di servizio	26,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,90 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	116,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	116,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 30/09/2025 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza ad atto regolarmente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova (MN) in data 08/02/2006 al n. 1323 di formalità.

Allegato n° 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	2,28 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 30/09/2025 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza ad atto regolarmente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova (MN) in data 08/02/2006 al n. 1323 di formalità.

Allegato n° 4

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	20,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,42 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				4,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, si è verificato che all’atto della notifica del pignoramento in data 30/09/2025 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza ad atto regolarmente trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova (MN) in data 08/02/2006 al n. 1323 di formalità.

Allegato n° 4

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	97	3		A4	1	5,5 vani	117 mq	164,75 €	Terra e primo	103

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:
abitazione con locali di servizio: Foglio 16, Particella 97 Sub. 3 graffata Particella 103, , Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 110 mq, Rendita Catastale di € 164,75.
Allegato n° 7

Accatastamento attuale:

Abitazione con locali di servizio: Foglio 16, Particella 97 Sub. 3 graffata Particella 103, , Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 117 mq, Rendita Catastale di € 164,75.

Allegato n° 8

Durante il sopralluogo in data 03/02/2026 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

-esatta rappresentazione grafica.

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e dell'elaborato planimetrico.

Si specifica che è stato costituito un BCNC per la Particella 102.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	96	302		C6	3	20 mq	24 mq	41,32 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

autorimessa: Foglio 16, Particella 96, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 20 mq, Rendita Catastale di € 41,32.

Allegato n° 7

Accatastamento attuale:

autorimessa: Foglio 16, Particella 96, Sub. 302, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 24 mq, Rendita Catastale di € 41,32.

Allegato n° 8

Durante il sopralluogo in data 03/02/2026 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

-costruzione di soffitta soprastante all'interno del volume dell'autorimessa;

-esatta rappresentazione grafica.

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e dell'elaborato planimetrico.

Si specifica che è stato costituito un BCNC per la Particella 102.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	96	303		C2	1	21 mq	24 mq	17,35 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

autorimessa: Foglio 16, Particella 96, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 20 mq, Rendita Catastale di € 41,32.

Allegato n° 7

Accatastamento attuale:

soffitta: Foglio 16, Particella 96, Sub. 303, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 24 mq, Rendita Catastale di € 17,35.

Allegato n° 8

Durante il sopralluogo in data 03/02/2026 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

- costruzione di soffitta soprastante all'interno del volume dell'autorimessa;
- esatta rappresentazione grafica.

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e dell'elaborato planimetrico.

Si specifica che è stato costituito un BCNC per la Particella 102.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

I fabbricati sono in trascurato stato di conservazione.

Allegato n° 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

L'autorimessa è in pessimo stato di conservazione.
Allegato n° 1

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

La soffitta è in pessimo stato di conservazione.
Allegato n° 1

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

La parte comune è costituita dall'area cortiva distinta con il mappale 102 .
L'area cortiva comune è in trascurato stato di conservazione.
Allegato n° 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

La parte comune è costituita dall'area cortiva distinta con il mappale 102 .
L'area cortiva comune è in trascurato stato di conservazione.
Allegato n° 1

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

La parte comune è costituita dall'area cortiva distinta con il mappale 102.
L'area cortiva comune è in trascurato stato di conservazione.
Allegato n° 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nell'atto pubblico notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 25/01/2006 repertorio n. 33004/7634 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, il 08/02/2006 al n. 1323 di formalità si legge:

1) Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione,

pertinenza, impianto, fisso e semifisso, servitù attive e passive e con la proporzionale quota millesimale sul cortile comune distinto con il mappale 102.

Allegato n° 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nell'atto pubblico notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 25/01/2006 repertorio n. 33004/7634 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, il 08/02/2006 al n. 1323 di formalità si legge:

1) Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, impianto, fisso e semifisso, servitù attive e passive e con la proporzionale quota millesimale sul cortile comune distinto con il mappale 102.

Allegato n° 4

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nell'atto pubblico notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 25/01/2006 repertorio n. 33004/7634 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, il 08/02/2006 al n. 1323 di formalità si legge:

1) Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, impianto, fisso e semifisso, servitù attive e passive e con la proporzionale quota millesimale sul cortile comune distinto con il mappale 102.

Allegato n° 4

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

Fabbricato abitazione:

- esposizione nord-sud;
- struttura portante in mattoni pieni di laterizio;
- struttura scala in legno e ringhiera in ferro e legno;
- Facciate ad intonaco civile tinteggiato di giallo con zoccolo in lastre di marmo;
- copertura a capanna a due falde;
- manto di copertura in coppi di laterizio;

- canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;
- marciapiede di cemento;

-corte comune trattata con ghiaia e erba incolta;

Sono presenti evidenti tracce di umidità sulla facciata.

Il fabbricato è in trascurato stato di conservazione.

Abitazione:

piano terra

- esposizione sud;

-altezza interna utile media ml 2,99;

-tramezze in mattoni pieni di laterizio;

-pavimento in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro;

-pareti intonacate, e tinteggiate di rosa, bianco e viola;

-cucina con rivestimento in ceramica monocottura di colore bianco;

-wc con sanitari bianchi e pavimento e rivestimento in ceramica monocottura di colore grigio;

-Infissi esterni in legno con scuretti e tapparelle;

-infissi interni in legno e vetro zigrinato, porta d'ingresso in legno, vetro zigrinato e serramento in alluminio;

-impianto elettrico sottotraccia alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;

-impianto idrico servito dall'acquedotto comunale;

-impianto di riscaldamento alimentato da gas metano con termoconvettori;

L'abitazione è in trascurato stato di conservazione.

Piano primo

- esposizione nord-sud;

-altezza interna utile ml 2,98;

-tramezze in mattoni pieni di laterizio;

-pavimento in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro;

-pareti intonacate, e tinteggiate di verde chiaro e grigio;

-Infissi esterni in legno con scuretti e tapparelle e zanzariere;

-infissi interni in legno e vetro zigrinato;

-impianto elettrico sottotraccia alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;

-impianto di riscaldamento alimentato da gas metano con termoconvettori;

L'abitazione è in trascurato stato di conservazione.

Fabbricato locali di servizio

Piano terra

- esposizione nord;

-struttura portante in mattoni pieni di laterizio;

-Facciate ad intonaco civile tinteggiato di giallo;

-copertura a capanna ad una falda;

-manto di copertura in coppi di laterizio;

-canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;

-marciapiede di cemento;

-corte comune trattata con ghiaia e erba incolta;

Sono presenti evidenti tracce di umidità sulla facciata con distacco dell'intonaco.

Il fabbricato è in trascurato stato di conservazione.

Lavanderia

- esposizione nord;

-altezza interna utile media ml 3,22 ;

-pavimento in piastrelle di ceramica monocottura di colore grigio;

- pareti intonacate e tinteggiate di giallo;
- rivestimento in parte in ceramica monocottura di colore grigio;
- serramenti esterni in legno;
- solaio con travi in legno tinteggiati di rosa;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte a vista alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;
- impianto idrico servito dall'acquedotto comunale;
- impianto di riscaldamento alimentato da gas metano con termoconvettori;

La lavanderia è in trascurato stato di conservazione.

Bagno

- esposizione nord;
- altezza interna utile ml 2,59;
- sanitari bianchi con doccia e pavimento e rivestimento in ceramica monocottura di colore grigio decorata;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di giallo e rosa;
- porta d'ingresso in legno con vetro zigrinato;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte a vista alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;
- impianto idrico servito dall'acquedotto comunale;
- impianto di riscaldamento alimentato da gas metano con termoconvettori;

il bagno è in trascurato stato di conservazione.

Allegato n° 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

Autorimessa:

piano terra

- esposizione sud;
- altezza interna utile media ml 2,28;
- struttura portante in mattoni pieni di laterizio;
- solaio con travi in ferro e assi di legno;
- Facciata ad intonaco civile tinteggiato di rosa;
- copertura a capanna a una falda;
- manto di copertura in coppi di laterizio;
- canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;
- pavimento in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro;
- pareti intonacate al grezzo;
- portone esterno a due ante in ferro;
- impianto elettrico in vista e sottotraccia alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;
- impianto idrico non presente;
- impianto di riscaldamento non presente;
- marciapiede di cemento;
- corte comune trattata con ghiaia e erba incolta;

Sono presenti evidenti tracce di umidità sulla facciata e con infiltrazioni dall'assito del solaio.

L'autorimessa è in pessimo stato di conservazione.

Allegato n° 1

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

Soffitta:

piano primo

- esposizione sud;
- altezza interna utile media ml 2,42;
- struttura portante in mattoni pieni di laterizio;
- solaio con travi e travetti di legno;
- Facciata ad intonaco civile tinteggiato di rosa;
- copertura a capanna a una falda;
- manto di copertura in coppi di laterizio;
- canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;
- pareti di mattoni pieni di laterizio a vista;
- chiusura esterna a due ante in legno pieno con assi;
- impianto elettrico non presente;
- impianto idrico non presente;
- impianto di riscaldamento non presente;
- marciapiede di cemento;
- corte comune trattata con ghiaia e erba incolta;

Sono presenti evidenti tracce di umidità sulla facciata e con infiltrazioni dall'assito del solaio del tetto.

La soffitta è in pessimo stato di conservazione.

Allegato n° 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1996 al 25/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Marocchi	04/07/1996	38812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	01/08/1996	7019	4962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2006 al 03/03/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni Mauro	25/01/2006	33004	7634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	08/02/2006	2251	1323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Allegato n° 6

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1996 al 25/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marocchi A.	04/07/1996	38812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	01/08/1996	7019	4962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2006 al 03/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni Mauro	25/01/2006	33004	7634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	08/02/2006	2251	1323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Allegato n° 6

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1996 al 25/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marocchi A.	04/07/1996	38812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	01/08/1996	7019	4962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2006 al 03/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni Mauro	25/01/2006	33004	7634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	08/02/2006	2251	1323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Allegato n° 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 08/02/2006
Reg. gen. 2252 - Reg. part. 595
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005
N° raccolta: 7635
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 20/01/2026
Reg. gen. 611 - Reg. part. 108
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 09/12/2025
Reg. gen. 16575 - Reg. part. 11603
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Allegato n° 6

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 08/02/2006
Reg. gen. 2252 - Reg. part. 595
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005
N° raccolta: 7635
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 20/01/2026
Reg. gen. 611 - Reg. part. 108
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 09/12/2025
Reg. gen. 16575 - Reg. part. 11603
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Allegato n° 6

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 08/02/2006
Reg. gen. 2252 - Reg. part. 595
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005
N° raccolta: 7635
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 20/01/2026
Reg. gen. 611 - Reg. part. 108
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 09/12/2025
Reg. gen. 16575 - Reg. part. 11603
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Allegato n° 6

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

30/01/2026

Pratica numero URB/2026/00006/CDU

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda di **** Omissis **** presentata in data 20/01/2026 con prot. n° 2026/0000836, in qualità di

incaricato dal Tribunale come CTU, intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune con i mappali:

- foglio n. 16, mappale n. 103 ;
- foglio n. 16, mappale n. 97 ;
- foglio n. 16, mappale n. 96 ;

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 10/09/2010 e successive varianti;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che i mappali oggetto di richiesta sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Comune MARCARIA Foglio 16 Particella 103

o Comune di Marcara

- Piano di Governo del Territorio - Impianto
- Documento di Piano
- Sensibilità paesaggistica
- Sensibilità paesaggistica alta (100%)
- Piano delle Regole - NTA - Art. 16

TUC

COMUNE DI MARCARIA - Prot 0001339 del 30/01/2026 Tit VI Cl 1 Fasc

- Tessuto urbano consolidato (100%)
- Piano delle Regole - NTA - Art. 7
- Regolamento edilizio - Allegato A

Piano delle Regole

- Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato
- Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (100%)
- Piano delle Regole - NTA - Art. 52
- Piano delle Regole - NTA - Art. 52a
- Piano delle Regole - NTA - Art. 113

Allegato n° 9

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

30/01/2026

Pratica numero URB/2026/00006/CDU

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda di **** Omissis **** presentata in data 20/01/2026 con prot. n° 2026/0000836, in qualità di incaricato dal Tribunale come CTU, intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune con i mappali:

- foglio n. 16, mappale n. 103 ;
- foglio n. 16, mappale n. 97 ;
- foglio n. 16, mappale n. 96 ;

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 10/09/2010 e successive varianti;
Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che i mappali oggetto di richiesta sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Comune MARCARIA Foglio 16 Particella 103

o Comune di Marcara

- Piano di Governo del Territorio - Impianto
- Documento di Piano
- Sensibilità paesaggistica
- Sensibilità paesaggistica alta (100%)
- Piano delle Regole - NTA - Art. 16

TUC

COMUNE DI MARCARIA - Prot 0001339 del 30/01/2026 Tit VI Cl 1 Fasc

- Tessuto urbano consolidato (100%)
- Piano delle Regole - NTA - Art. 7
- Regolamento edilizio - Allegato A

Piano delle Regole

- Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato
- Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (100%)
- Piano delle Regole - NTA - Art. 52
- Piano delle Regole - NTA - Art. 52a
- Piano delle Regole - NTA - Art. 113

Allegato n° 9

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

30/01/2026

Pratica numero URB/2026/00006/CDU

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda di **** Omissis **** presentata in data 20/01/2026 con prot. n° 2026/0000836, in qualità di incaricato dal Tribunale come CTU, intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune con i mappali:

- foglio n. 16, mappale n. 103 ;
- foglio n. 16, mappale n. 97 ;
- foglio n. 16, mappale n. 96 ;

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 10/09/2010 e successive varianti;
Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che i mappali oggetto di richiesta sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Comune MARCARIA Foglio 16 Particella 103

o Comune di Marcaria

- Piano di Governo del Territorio - Impianto
- Documento di Piano
- Sensibilità paesaggistica
- Sensibilità paesaggistica alta (100%)
- Piano delle Regole - NTA - Art. 16

TUC

COMUNE DI MARCARIA - Prot 0001339 del 30/01/2026 Tit VI Cl 1 Fasc

- Tessuto urbano consolidato (100%)
- Piano delle Regole - NTA - Art. 7
- Regolamento edilizio - Allegato A

Piano delle Regole

- Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato
- Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (100%)
- Piano delle Regole - NTA - Art. 52
- Piano delle Regole - NTA - Art. 52a
- Piano delle Regole - NTA - Art. 113

Allegato n° 9

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

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

Le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Marcaria (MN) in data 21/01/2026, non sono state reperite pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto e quindi si fa riferimento alle planimetrie catastali di primo impianto.

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.

Durante il sopralluogo in data 03/02/2026 sono state riscontrate lievi incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle planimetrie catastali di primo impianto che rientrando nella tolleranza del 2% non è necessario presentare la pratica di sanatoria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

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

Le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Marcara (MN) in data 21/01/2026, non sono state reperite pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto e quindi si fa riferimento alle planimetrie catastali di primo impianto.

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.

Durante il sopralluogo in data 03/02/2026 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle planimetrie catastali di primo impianto.:

-costruzione di soffitta soprastante all'interno del volume dell'autorimessa;

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

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

Le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Marcara (MN) in data 21/01/2026, non sono state reperite pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto e quindi si fa riferimento alle planimetrie catastali di primo impianto.

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.

Durante il sopralluogo in data 03/02/2026 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle planimetrie catastali di primo impianto:

-costruzione di soffitta soprastante all'interno del volume dell'autorimessa;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

Si specifica che essendo presente una corte comune, è probabile che vi siano delle spese per la manutenzione dell'area che però non è stato possibile quantificare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

Si specifica che essendo presente una corte comune, è probabile che vi siano delle spese per la manutenzione dell'area che però non è stato possibile quantificare.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

Si specifica che essendo presente una corte comune, è probabile che vi siano delle spese per la manutenzione dell'area che però non è stato possibile quantificare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo

L'immobile, costituito da un'abitazione di tipo popolare al piano terra e piano primo e locali di servizio al piano terra, è collocato nel comune di Marcara, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 63 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato. Il fabbricato principale è adiacente all'autorimessa della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni e da un'area cortiva comune carrabile e pedonale. I locali di servizio, adiacenti ad un altro immobile di altra proprietà, sono composti da una lavanderia e da un bagno ai quali si accede dall'area cortiva comune e da due ingressi indipendenti. Al piano terra l'abitazione è composta da un ingresso che conduce al wc, dal soggiorno e dalla cucina e al piano primo, da due camere. I fabbricati, si trovano nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcara. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 97, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 103

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

Valore di stima del bene: € 40.775,00

I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'“Osservatorio immobiliare” dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Marcara (MN).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcara (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 61, piano Terra
L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano terra, è collocato nel comune di Marcara, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 61 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato. Il fabbricato è adiacente all'abitazione della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni e da un'area cortiva comune carrabile e pedonale e dal Mappale 318 ora soppresso. Al piano terra l'autorimessa è composta da un unico locale. Il fabbricato, si trova nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio

postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcaria. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 96, Sub. 302, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.025,00

I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'“Osservatorio immobiliare” dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Marcaria (MN).

Attualmente, da informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcaria (MN), si è verificato che la modifica eseguita senza pratiche edilizie è sanabile e si determinano quindi, presumibilmente, le spese di massima per la sanatoria dell'intervento.

S.C.I.A. in sanatoria per costruzione di solaio tra l'autorimessa e la soffitta con pratica sismica:

S.C.I.A. e pratica sismica € 2.000,00;

diritti di segreteria € 100,00;

oblazione € 500,00.

Si specifica che da informazioni presso l'ufficio tecnico è necessario per l'aumento di superficie lorda, un accordo con gli altri proprietari.

Successivamente alla sanatoria è possibile presentare un S.C.I.A. per il consolidamento del solaio e del tetto con agibilità, collaudo statico e dichiarazioni.

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo

L'immobile, costituito da una soffitta al piano primo, è collocato nel comune di Marcaria, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 61 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato. Il fabbricato è soprastante all'autorimessa della stessa proprietà, adiacente all'abitazione della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni, da un'area cortiva comune carrabile e pedonale e dal Mappale 318 ora soppresso. La soffitta è composta da un unico locale con ingresso dall'esterno indipendente. Il fabbricato, si trova nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcaria. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 96, Sub. 303, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.610,00

I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'“Osservatorio immobiliare” dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Marcaria (MN).

Attualmente, da informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcaria (MN), si è verificato che la modifica eseguita senza pratiche edilizie è sanabile e si determinano quindi, presumibilmente, le spese di massima per la sanatoria dell'intervento:

S.C.I.A. in sanatoria per costruzione di solaio tra l'autorimessa e la soffitta con pratica sismica:

S.C.I.A. e pratica sismica € 2.000,00;

diritti di segreteria € 100,00;

oblazione € 500,00.

Si specifica che da informazioni presso l'ufficio tecnico è necessario per l'aumento di superficie lorda, un accordo con gli altri proprietari.

Successivamente alla sanatoria è possibile presentare un S.C.I.A. per il consolidamento del solaio e del tetto con agibilità, collaudo statico e dichiarazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo	116,50 mq	350,00 €/mq	€ 40.775,00	100,00%	€ 40.775,00
Bene N° 2 - Garage Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra	11,50 mq	350,00 €/mq	€ 4.025,00	100,00%	€ 4.025,00
Bene N° 3 - Soffitta Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo	4,60 mq	350,00 €/mq	€ 1.610,00	100,00%	€ 1.610,00
Valore di stima:					€ 46.410,00

Valore di stima: € 46.410,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 42.810,00

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

Mantova, li 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bonaffini Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie con superfici (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 25/01/2006)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 09/01/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Catasto precedente (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Catasto attuale (Aggiornamento al 10/03/2026)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 30/01/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo

L'immobile, costituito da un'abitazione di tipo popolare al piano terra e piano primo e locali di servizio al piano terra, è collocato nel comune di Marcaria, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 63 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato. Il fabbricato principale è adiacente all'autorimessa della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni e da un'area cortiva comune carrabile e pedonale. I locali di servizio, adiacenti ad un altro immobile di altra proprietà, sono composti da una lavanderia e da un bagno ai quali si accede dall'area cortiva comune e da due ingressi indipendenti. Al piano terra l'abitazione è composta da un ingresso che conduce al wc, dal soggiorno e dalla cucina e al piano primo, da due camere. I fabbricati, si trovano nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcaria. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 97, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 103

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

Destinazione urbanistica: 30/01/2026 Pratica numero URB/2026/00006/CDU CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SETTORE Vista la domanda di **** Omissis **** presentata in data 20/01/2026 con prot. n° 2026/0000836, in qualità di incaricato dal Tribunale come CTU, intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune con i mappali: - foglio n. 16, mappale n. 103 ; - foglio n. 16, mappale n. 97 ; - foglio n. 16, mappale n. 96 ; Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 10/09/2010 e successive varianti; Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380; CERTIFICA che i mappali oggetto di richiesta sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche: Comune MARCARIA Foglio 16 Particella 103 o Comune di Marcaria - Piano di Governo del Territorio - Impianto - Documento di Piano - Sensibilità paesaggistica - Sensibilità paesaggistica alta (100%) - Piano delle Regole - NTA - Art. 16 TUC COMUNE DI MARCARIA - Prot 0001339 del 30/01/2026 Tit VI Cl 1 Fasc - Tessuto urbano consolidato (100%) - Piano delle Regole - NTA - Art. 7 - Regolamento edilizio - Allegato A Piano delle Regole - Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato - Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (100%) - Piano delle Regole - NTA - Art. 52 - Piano delle Regole - NTA - Art. 52a - Piano delle Regole - NTA - Art. 113 Allegato n° 9

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra
L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano terra, è collocato nel comune di Marcaria, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 61 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato. Il fabbricato è adiacente all'abitazione della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni e da un'area cortiva comune carrabile e pedonale e dal Mappale 318 ora soppresso. Al piano terra l'autorimessa è composta da un unico locale. Il fabbricato, si trova nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcaria. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 96, Sub. 302, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: 30/01/2026 Pratica numero URB/2026/00006/CDU CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SETTORE Vista la domanda di **** Omissis **** presentata in data 20/01/2026 con prot. n° 2026/0000836, in qualità di incaricato dal Tribunale come

CTU, intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune con i mappali: - foglio n. 16, mappale n. 103 ; - foglio n. 16, mappale n. 97 ; - foglio n. 16, mappale n. 96 ; Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 10/09/2010 e successive varianti; Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380; CERTIFICA che i mappali oggetto di richiesta sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche: Comune MARCARIA Foglio 16 Particella 103 o Comune di Marcara - Piano di Governo del Territorio - Impianto - Documento di Piano - Sensibilità paesaggistica - Sensibilità paesaggistica alta (100%) - Piano delle Regole - NTA - Art. 16 TUC COMUNE DI MARCARIA - Prot 0001339 del 30/01/2026 Tit VI Cl 1 Fasc - Tessuto urbano consolidato (100%) - Piano delle Regole - NTA - Art. 7 - Regolamento edilizio - Allegato A Piano delle Regole - Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato - Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (100%) - Piano delle Regole - NTA - Art. 52 - Piano delle Regole - NTA - Art. 52a - Piano delle Regole - NTA - Art. 113 Allegato n° 9

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Marcara (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo
L'immobile, costituito da una soffitta al piano primo, è collocato nel comune di Marcara, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 61 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato. Il fabbricato è soprastante all'autorimessa della stessa proprietà, adiacente all'abitazione della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni, da un'area cortiva comune carrabile e pedonale e dal Mappale 318 ora soppresso. La soffitta è composta da un unico locale con ingresso dall'esterno indipendente. Il fabbricato, si trova nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcara. Allegato n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 96, Sub. 303, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 30/01/2026 Pratica numero URB/2026/00006/CDU CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SETTORE Vista la domanda di **** Omissis **** presentata in data 20/01/2026 con prot. n° 2026/0000836, in qualità di incaricato dal Tribunale come CTU, intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune con i mappali: - foglio n. 16, mappale n. 103 ; - foglio n. 16, mappale n. 97 ; - foglio n. 16, mappale n. 96 ; Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 10/09/2010 e successive varianti; Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380; CERTIFICA che i mappali oggetto di richiesta sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche: Comune MARCARIA Foglio 16 Particella 103 o Comune di Marcara - Piano di Governo del Territorio - Impianto - Documento di Piano - Sensibilità paesaggistica - Sensibilità paesaggistica alta (100%) - Piano delle Regole - NTA - Art. 16 TUC COMUNE DI MARCARIA - Prot 0001339 del 30/01/2026 Tit VI Cl 1 Fasc - Tessuto urbano consolidato (100%) - Piano delle Regole - NTA - Art. 7 - Regolamento edilizio - Allegato A Piano delle Regole - Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato - Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (100%) - Piano delle Regole - NTA - Art. 52 - Piano delle Regole - NTA - Art. 52a - Piano delle Regole - NTA - Art. 113 Allegato n° 9

Prezzo base d'asta: € 42.810,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.810,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n. 63, piano Terra-primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 97, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 103	Superficie	116,50 mq
Stato conservativo:	I fabbricati sono in trascurato stato di conservazione. Allegato n° 1		
Descrizione:	L'immobile, costituito da un'abitazione di tipo popolare al piano terra e piano primo e locali di servizio al piano terra, è collocato nel comune di Marcaria, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 63 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato. Il fabbricato principale è adiacente all'autorimessa della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni e da un'area cortiva comune carrabile e pedonale. I locali di servizio, adiacenti ad un altro immobile di altra proprietà, sono composti da una lavanderia e da un bagno ai quali si accede dall'area cortiva comune e da due ingressi indipendenti. Al piano terra l'abitazione è composta da un ingresso che conduce al wc, dal soggiorno e dalla cucina e al piano primo, da due camere. I fabbricati, si trovano nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcaria. Allegato n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 96, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	11,50 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è in pessimo stato di conservazione. Allegato n° 1		
Descrizione:	L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano terra, è collocato nel comune di Marcaria, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 61 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato. Il fabbricato è adiacente all'abitazione della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni e da un'area cortiva comune carrabile e pedonale e dal Mappale 318 ora soppresso. Al piano terra l'autorimessa è composta da un unico locale. Il fabbricato, si trova nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcaria. Allegato n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Baldassarre Castiglioni n 61, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 96, Sub. 303, Categoria C2	Superficie	4,60 mq
Stato conservativo:	La soffitta è in pessimo stato di conservazione. Allegato n° 1		
Descrizione:	L'immobile, costituito da una soffitta al piano primo, è collocato nel comune di Marcaria, Frazione Casatico in Via Baldassarre Castiglioni n. 61 e si trova all'interno di un Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato. Il fabbricato è soprastante all'autorimessa della stessa proprietà, adiacente all'abitazione della stessa proprietà e ad un altro immobile di altra proprietà e si accede da Via Baldassarre Castiglioni, da un'area cortiva comune carrabile e pedonale e dal Mappale 318 ora soppresso. La soffitta è composta da un unico locale con ingresso dall'esterno indipendente. Il fabbricato, si trova nei pressi di un'enoteca, dell'ufficio postale del paese, di altri edifici a carattere residenziale e a circa tre chilometri dal Comune di Marcaria. Allegato n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N. 63, PIANO TERRA-PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 08/02/2006
Reg. gen. 2252 - Reg. part. 595
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005
N° raccolta: 7635
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 20/01/2026
Reg. gen. 611 - Reg. part. 108
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 09/12/2025
Reg. gen. 16575 - Reg. part. 11603
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 08/02/2006
Reg. gen. 2252 - Reg. part. 595
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005
N° raccolta: 7635
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 20/01/2026
Reg. gen. 611 - Reg. part. 108
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70,00
Interessi: € 35,00
Rogante: Notaio Acquaroni Mauro
Data: 25/01/2006
N° repertorio: 33005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 09/12/2025
Reg. gen. 16575 - Reg. part. 11603
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA BALDASSARRE CASTIGLIONI N 61, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 08/02/2006
Reg. gen. 2252 - Reg. part. 595
Importo: € 105,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70,00

Interessi: € 35,00

Rogante: Notaio Acquaroni Mauro

Data: 25/01/2006

N° repertorio: 33005

N° raccolta: 7635

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 20/01/2026

Reg. gen. 611 - Reg. part. 108

Importo: € 105,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70,00

Interessi: € 35,00

Rogante: Notaio Acquaroni Mauro

Data: 25/01/2006

N° repertorio: 33005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 09/12/2025

Reg. gen. 16575 - Reg. part. 11603

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

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

Formalità a carico della procedura