
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Guidi Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. UNGARETTI.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA E. MONTALE.....	8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI	9
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI	9
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI	9
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA.....	9
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16

Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 4	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	26

Precisazioni.....	26
Patti	26
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 5	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Patti	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 6	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	34
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	34
Titolarità	34
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	34

Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	35
Confini	35
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	35
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	35
Consistenza	35
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	35
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	36
Cronistoria Dati Catastali	36
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	36
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	36
Dati Catastali	37
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	37
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	37
Precisazioni	37
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	38
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	38
Patti	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	38
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	38
Stato conservativo	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	38
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	38
Parti Comuni	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	38
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	39
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	39
Caratteristiche costruttive prevalenti	39
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	39
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	39
Stato di occupazione	39

Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	39
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	39
Provenienze Ventennali	40
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	40
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	40
Formalità pregiudizievoli	41
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	41
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	42
Normativa urbanistica	43
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	43
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	43
Regolarità edilizia	43
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	43
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	44
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	44
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Lotto 3	46
Lotto 4	46
Lotto 5	47
Lotto 6	48
Riserve e particolarità da segnalare	49
Riepilogo bando d'asta.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
Lotto 3	51
Lotto 4	51
Lotto 5	52
Lotto 6	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 113.190,00	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.610,11	53

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 77.062,50	53
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 95.625,00	54
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 150.750,00	54
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 53.640,00	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	57
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. UNGARETTI.....	57
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA E. MONTALE	57
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI.....	58
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI.....	58
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI.....	59
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	59
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA	60

INCARICO

In data 20/02/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Guidi Gian Luca, con studio in Via Giovanni Chiassi, 16 - 46100 - Mantova (MN), email glguidi@libero.it, PEC g.guidi@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. UNGARETTI
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA E. MONTALE
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI

Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 1078, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA E. MONTALE

Area urbana destinata a viabilità privata asfaltata della superficie catastale di mq. 462.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. SEGANTINI

Terreno edificabile a destinazione residenziale della superficie catastale di mq. 685, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante, posto d'angolo tra via G. Ungaretti e via G. Segantini.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. SEGANTINI

Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 850, a forma pressochè regolare e giacitura pianeggiante, d'angolo tra via G. Segantini e Via G. Ungaretti.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. SEGANTINI

Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 1340, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Area urbana, passaggio non asfaltato, per accedere al lotto identificato dal mappale 500, della superficie catastale di mq. 139.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Terreno edificabile accessibile dalla particella 501 tramite via C. Roda della superficie catastale di mq. 601, a forma pressochè quadrata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. UNGARETTI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'area si trova in località Montanara di Curtatone (MN) nelle vicinanze della Sottostazione elettrica C.P. 25 E-distribuzione.

In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

CONFINI

in senso N.E.S.O.: limite di foglio; mapp.li 573,572; via E. Montale (mapp.576); via G. Ungaretti, mapp. 294. Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1078,00 mq	1078,00 mq	1	1078,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1078,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1078,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di terreno, teoricamente è sempre divisibile, anche se nel caso specifico è sconsigliato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1993 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 359 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.10.78 Reddito dominicale € 8,52 Reddito agrario € 7,52

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	359				Seminativo	3	0.10.78 mq	8,52 €	7,52 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nulla da evidenziare.

PATTI

L'Agenzia delle Entrate ad evasione della richiesta effettuata in data 13.03.2024 di prot. 21717, ha comunicato in data 08.04.2024 la non sussistenza a sistema di contratti di locazione in essere riferibili al soggetto e agli immobili indicati.

STATO CONSERVATIVO

Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq. 1078, sito in Comune di Curtatone, frazione Montanara, raggiungibile da Via G. Ungaretti. Destinazione urbanistica prevalentemente residenziale a bassa densità con indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,40 mq/mq.

Al sopralluogo risultava completamente inerbito.

Si segnala a questo proposito la presenza di qualche avvallamento i lato sud-ovest e la traccia di fondazioni continue con presenza di ferri di armatura in vista, oltre ad un folto cespuglio in confine nord-ovest.

Si evidenzia anche la vicinanza alla sottostazione elettrica di Curtatone e dei relativi tralicci (C.P. Montanara).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'Agenzia delle Entrate di Mantova, con riferimento alla richiesta protocollata in data 13.03.2024 con il numero 21717, in data 08.04.2024 ha comunicato la non sussistenza a sistema di alcun contratto riferibile al soggetto e agli immobili oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Masimo Aporti	26/01/1979	22834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/02/1979	1675	1249
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5598 - Reg. part. 974
Importo: € 47.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.850,00
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5597 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 117.714,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.857,36

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In data 20.01.2012 al n. 107 di erogazione a saldo;

In data 25.07.2013 al n. 1350 di annotazione ad iscrizione sospensione delle rate.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 359, risulta identificata come segue:
ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di area edificabile si veda capitolo normativa urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA E. MONTALE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/7)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/7)

Nell'atto di pignoramento è indicata la quota di proprietà di 1/7, ma sia dalla relazione notarile, che dalle ricerche ipo-catastali dello scrivente il diritto di piena proprietà è pari a 5/7. Gli altri comproprietari risultano essere **** Omissis **** per la quota di 1/7 e **** Omissis **** per la quota di 1/7.

In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione

dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

CONFINI

in senso N.E.S.O.: mapp. 575; mapp.li 586,584,678; via G. Ungaretti; mapp.li 359,572, 573,574.
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
VIABILITA' PRIVATA - STRADA	462,00 mq	462,00 mq	1	462,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				462,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				462,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di viabilità privata asfaltata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1993 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 576 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.62 Reddito dominicale € 3,65 Reddito agrario € 322,00

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	576				Seminativo	3	0.04.62 mq	3,65 €	3,22 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si rammenta, come già evidenziato, che la quota di proprietà della strada è di 5/7 e non 1/7.

PATTI

L'Agenzia delle Entrate ad evasione della richiesta effettuata in data 13.03.2024 di prot. 21717, ha comunicato in data 08.04.2024 la non sussistenza a sistema di contratti di locazione in essere riferibili al soggetto e agli immobili subastati.

STATO CONSERVATIVO

Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla consultazione del repertorio fotografico allegato.

PARTI COMUNI

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di strada privata asfaltata denominata via E. Montale della superficie catastale di mq. 462.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'Agenzia delle Entrate di Mantova, con riferimento alla richiesta protocollata in data 13.03.2024 con il numero 21717, in data 08.04.2024 ha comunicato la non sussistenza a sistema di alcun contratto riferibile al soggetto e agli immobili oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Masimo Aporti	26/01/1979	22834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/02/1979	1675	1249
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In data 20.01.2012 al n. 107 di erogazione a saldo;

In data 25.07.2013 al n. 1350 di annotazione ad iscrizione sospensione delle rate.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 09.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 576, risulta identificata come segue: VIABILITA' PRIVATA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di viabilità privata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

CONFINI

in senso N.E.S.O.: Via G. Ungaretti, mapp.li 253,767; mapp. 389; via G. Segantini, via G. Ungaretti.
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

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

				e		
Terreno edificabile	685,00 mq	685,00 mq	1	685,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				685,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				685,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di terreno, teoricamente è sempre divisibile, anche se nel caso specifico è sconsigliato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1985 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 254 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.06.85 Reddito dominicale € 5,41 Reddito agrario € 4,78

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	254				Seminativo	3	0.06.85 mq	5,41 €	4,78 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nulla da evidenziare.

PATTI

L'Agenzia delle Entrate ad evasione della richiesta effettuata in data 13.03.2024 di prot. 21717, ha comunicato in data 08.04.2024 la non sussistenza a sistema di contratti di locazione in essere riferibili al soggetto e agli immobili subastati.

STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto precisato al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq. 685,00, sito in Comune di Curtatone, frazione Montanara, raggiungibile da Via G. Segantini. Destinazione urbanistica prevalentemente residenziale a bassa densità con indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,40 mq/mq. Si evidenzia anche per questo lotto la vicinanza alla sottostazione elettrica di Curtatone e dei relativi tralicci (C.P. Montanara).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'Agenzia delle Entrate di Mantova, con riferimento alla richiesta protocollata in data 13.03.2024 con il numero 21717, in data 08.04.2024 ha comunicato la non sussistenza a sistema di alcun contratto riferibile al soggetto e agli immobili oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Masimo Aporti	26/01/1979	22834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/02/1979	1675	1249
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In data 20.01.2012 al n. 107 di erogazione a saldo;
In data 25.07.2013 al n. 1350 di annotazione ad iscrizione sospensione delle rate.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n.3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 254, risulta identificata come segue:
ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di area edificabile si veda capitolo normativa urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

CONFINI

in senso N.E.S.O.: Via G. Segantini; mapp. 256; mapp. 259; via G. Ungaretti.
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	850,00 mq	850,00 mq	1	850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				850,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1985 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 255 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.08.50 Reddito dominicale € 6,72 Reddito agrario € 5,93

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	255				Seminativo	3	0.08.50 mq	6,72 €	5,93 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nulla da evidenziare.

PATTI

L'Agenzia delle Entrate ad evasione della richiesta effettuata in data 13.03.2024 di prot. 21717, ha comunicato in data 08.04.2024 la non sussistenza a sistema di contratti di locazione in essere riferibili al soggetto e agli immobili subastati.

STATO CONSERVATIVO

Si ribadisce quanto precisato al capitolo "Caratteristiche costruttive".
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PARTI COMUNI

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di lotto di terreno di forma pressoché regolare della superficie catastale di mq. 850,00, sito in Comune di Curtatone, frazione Montanara, raggiungibile da Via G. Segantini. Destinazione urbanistica prevalentemente residenziale a bassa densità con indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,40 mq/mq.
Si evidenzia la vicinanza alla sottostazione elettrica di Curtatone e dei relativi tralicci (C.P. Montanara).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'Agenzia delle Entrate di Mantova, con riferimento alla richiesta protocollata in data 13.03.2024 con il numero 21717, in data 08.04.2024 ha comunicato la non sussistenza a sistema di alcun contratto riferibile al soggetto e agli immobili oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Massimo Aporti	26/01/1979	22834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/02/1979	1675	1249

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In data 20.01.2012 al n. 107 di erogazione a saldo;

In data 25.07.2013 al n. 1350 di annotazione ad iscrizione sospensione delle rate.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 255, risulta identificata come segue:
ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di area edificabile si veda capitolo normativa urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

CONFINI

in senso N.E.S.O.: via G. Segantini; mapp. 636; mapp. 261; mapp.li 259,255.
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1340,00 mq	1340,00 mq	1	1340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1340,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di terreno, teoricamente è sempre divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1989 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.13.40 Reddito dominicale € 10,59

		Reddito agrario € 9,34
--	--	------------------------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	256				Seminativo	3	0.13.40 mq	10,59 €	9,34 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nulla da evidenziare.

PATTI

L'Agenzia delle Entrate ad evasione della richiesta effettuata in data 13.03.2024 di prot. 21717, ha comunicato in data 08.04.2024 la non sussistenza a sistema di contratti di locazione in essere riferibili al soggetto e agli immobili subastati.

STATO CONSERVATIVO

Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq. 1340, sito in Comune di Curtatone, frazione Montanara, raggiungibile da Via G. Segantini. Destinazione urbanistica prevalentemente residenziale a bassa densità con indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,40 mq/mq. Si evidenzia la vicinanza di questo lotto, anche se più defilato rispetto agli altri, alla sottostazione elettrica di Curtatone e dei relativi tralicci (C.P. Montanara).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'Agenzia delle Entrate di Mantova, con riferimento alla richiesta protocollata in data 13.03.2024 con il numero 21717, in data 08.04.2024 ha comunicato la non sussistenza a sistema di alcun contratto riferibile al soggetto e agli immobili oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Masimo Aporti	26/01/1979	22834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/02/1979	1675	1249
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In data 20.01.2012 al n. 107 di erogazione a saldo;

In data 25.07.2013 al n. 1350 di annotazione ad iscrizione sospensione delle rate.

NORMATIVA URBANISTICA

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 256, risulta identificata come segue:
ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di area edificabile si veda capitolo normativa urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

CONFINI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

in senso N.E.S.O.: mapp. 534; via C. Roda; mapp. 343; mapp. 500.
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

in senso N.E.S.O.: mapp.li 662, 534; mapp.li 501, 343; mapp.li 344, 502; mapp.530.
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile di accesso alla particella 500	139,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	139,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	601,00 mq	601,00 mq	1	601,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				601,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				601,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di terreno, teoricamente è sempre divisibile, anche se nel caso specifico è sconsigliato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1991 al 24/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 501 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.39 Reddito dominicale € 1,10 Reddito agrario € 0,97

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1991 al 24/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 500 Qualità Seminativo

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.06.01 Reddito dominicale € 4,75 Reddito agrario € 4,19
--	--	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. In data 29.07.2024 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi territoriali la richiesta di correzione dell'intestazione catastale, come da visura camerale allegata (8).

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	501				Seminativo	3	0.01.39 mq	1,1 €	0,97 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	500				Seminativo	3	0.06.01 mq	4,75 €	4,19 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Nulla da evidenziare.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Nulla da evidenziare.

PATTI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

L'Agenzia delle Entrate ad evasione della richiesta effettuata in data 13.03.2024 di prot. 21717, ha comunicato in data 08.04.2024 la non sussistenza a sistema di contratti di locazione in essere riferibili al soggetto e agli immobili subastati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" e alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Nulla da segnalare.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Trattasi di stradello inerbito con accesso da via C. Roda per accedere al lotto edificabile identificato dalla particella 500 del fg. 14 anch'essa subastata (bene 7).

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Trattasi di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq. 601, sito in Comune di Curtatone, frazione Montanara, raggiungibile da Via C. Roda. Destinazione urbanistica prevalentemente residenziale a bassa densità con indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,40 mq/mq.

Al sopralluogo risultava completamente inerbito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

L'immobile risulta libero

L'Agenzia delle Entrate di Mantova, con riferimento alla richiesta protocollata in data 13.03.2024 con il numero 21717, in data 08.04.2024 ha comunicato la non sussistenza a sistema di alcun contratto riferibile al soggetto e agli immobili oggetto di esecuzione.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

L'immobile risulta libero

L'Agenzia delle Entrate di Mantova, con riferimento alla richiesta protocollata in data 13.03.2024 con il numero 21717, in data 08.04.2024 ha comunicato la non sussistenza a sistema di alcun contratto riferibile al soggetto e agli immobili oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Masimo Aporti	26/01/1979	22834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/02/1979	1675	1249
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Masimo Aporti	26/01/1979	22834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/02/1979	1675	1249
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5598 - Reg. part. 974
Importo: € 47.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.850,00
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5597 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 117.714,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 58.857,36

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818

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

Oneri di cancellazione

In data 20.01.2012 al n. 107 di erogazione a saldo;

In data 25.07.2013 al n. 1350 di annotazione ad iscrizione sospensione delle rate.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5598 - Reg. part. 974
Importo: € 47.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.850,00
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5597 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 117.714,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 58.857,36

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818

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

Oneri di cancellazione

In data 20.01.2012 al n. 107 di erogazione a saldo;

In data 25.07.2013 al n. 1350 di annotazione ad iscrizione sospensione delle rate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 501, risulta identificata come segue: ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 500, risulta identificata come segue: ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Si veda capitolo normativa urbanistica.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Trattasi di area edificabile si veda capitolo normativa urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. UNGARETTI
Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 1078, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 359, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 161.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Terreno edificabile Curtatone (MN) - VIA G. UNGARETTI	1078,00 mq	150,00 €/mq	€ 161.700,00	100,00%	€ 161.700,00
Valore di stima:					€ 161.700,00

Valore di stima: € 161.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	30,00	%

Valore finale di stima: € 113.190,00

Aree in cui si sono riscontrate criticità ambientali quali la presenza di tralicci nelle vicinanze, ecc.,ecc., come evidenziato in relazione.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA E. MONTALE
 Area urbana destinata a viabilità privata asfaltata della superficie catastale di mq. 462.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 576, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/7)
 Valore di stima del bene: € 6.600,13

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Area urbana Curtatone (MN) - VIA E. MONTALE	462,00 mq	20,00 €/mq	€ 9.240,00	71,43%	€ 6.600,13
Valore di stima:					€ 6.600,13

Valore di stima: € 6.600,13

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 5.610,11

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI
Terreno edificabile a destinazione residenziale della superficie catastale di mq. 685, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante, posto d'angolo tra via G. Ungaretti e via G. Segantini.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 254, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI	685,00 mq	150,00 €/mq	€ 102.750,00	100,00%	€ 102.750,00
Valore di stima:					€ 102.750,00

Valore di stima: € 102.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	25,00	%

Valore finale di stima: € 77.062,50

Aree in cui si sono riscontrate criticità ambientali quali la vicinanza a tralicci, ecc..

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI
Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 850, a forma pressochè regolare e giacitura pianeggiante, d'angolo tra via G. Segantini e Via G. Ungaretti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 255, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 127.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI	850,00 mq	150,00 €/mq	€ 127.500,00	100,00%	€ 127.500,00
				Valore di stima:	€ 127.500,00

Valore di stima: € 127.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	25,00	%

Valore finale di stima: € 95.625,00

Aree nelle cui vicinanze si sono riscontrate criticità ambientali quali la vicinanza a tralicci, ecc.ecc..

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI
Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 1340, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 256, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 201.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno edificabile Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI	1340,00 mq	150,00 €/mq	€ 201.000,00	100,00%	€ 201.000,00
				Valore di stima:	€ 201.000,00

Valore di stima: € 201.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	25,00	%

Valore finale di stima: € 150.750,00

Area nelle cui vicinanze si sono riscontrate criticità ambientali quali la vicinanza a tralicci Enel, ecc..

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA
Area urbana, passaggio non asfaltato, per accedere al lotto identificato dal mappale 500, della superficie catastale di mq. 139.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 501, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.950,00
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA
Terreno edificabile accessibile dalla particella 501 tramite via C. Roda della superficie catastale di mq. 601, a forma pressochè quadrata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 500, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Area urbana Curtatone (MN) - VIA C. RODA	139,00 mq	50,00 €/mq	€ 6.950,00	100,00%	€ 6.950,00
Bene N° 7 - Terreno edificabile Curtatone (MN) - VIA C. RODA	601,00 mq	100,00 €/mq	€ 60.100,00	100,00%	€ 60.100,00
Valore di stima:					€ 67.050,00

Valore di stima: € 67.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 53.640,00

POSIZIONE ALL'INTERNO DI ALTRI LOTTI GIA' EDIFICATI. LOTTO NON DIRETTAMENTE ACCESSIBILE.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che in loco, anche se le aree sono completamente frazionate, non tutti i lotti sono chiaramente identificabili, come indicato nell'estratto di mappa catastale (ALL.2).

Si precisa inoltre che ai fini della presente valutazione, non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine sia del sottosuolo dei terreni, nei rilevati e nei cumuli presenti, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche degli stessi, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni medesimi.

Pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di materiali/rifiuti(pericolosi, nocivi, ecc,) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso, ma che dovesse emergere in futuro anche non relazionato.

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

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 02/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Guidi Gian Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - mappa
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 4 Altri allegati - CHECK LIST
- ✓ N° 5 Foto - FOTOGRAFIE DEI DIVERSI LOTTI
- ✓ N° 6 Altri allegati - DATI CATASTALI PER LOTTI
- ✓ N° 7 Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE RG 1675 DEL 24.0.2.1979
- ✓ N° 8 Altri allegati - VISURA STORICA SOCIETA'
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. UNGARETTI
Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 1078, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 359, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 359, risulta identificata come segue: ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

Prezzo base d'asta: € 113.190,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA E. MONTALE
Area urbana destinata a viabilità privata asfaltata della superficie catastale di mq. 462.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 576, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/7)
Destinazione urbanistica: Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 09.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 576, risulta identificata come segue: VIABILITA' PRIVATA.

Prezzo base d'asta: € 5.610,11

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI
Terreno edificabile a destinazione residenziale della superficie catastale di mq. 685, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante, posto d'angolo tra via G. Ungaretti e via G. Segantini.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 254, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n.3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 254, risulta identificata come segue: ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

Prezzo base d'asta: € 77.062,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI
Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 850, a forma pressochè regolare e giacitura pianeggiante, d'angolo tra via G. Segantini e Via G. Ungaretti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 255, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 255, risulta identificata come segue: ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

Prezzo base d'asta: € 95.625,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI
Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 1340, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 256, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 256, risulta identificata come segue: ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

Prezzo base d'asta: € 150.750,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Curtatone (MN) - VIA C. RODA
Area urbana, passaggio non asfaltato, per accedere al lotto identificato dal mappale 500, della superficie catastale di mq. 139.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 501, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 501, risulta identificata come segue: ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Curtatone (MN) - VIA C. RODA
Terreno edificabile accessibile dalla particella 501 tramite via C. Roda della superficie catastale di mq. 601, a forma pressochè quadrata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 500, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di prot. n. 10490 del 9.04.2024 (All n. 3) CERTIFICA che l'area distinta al N.C.T. del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 14 Mapp. 500, risulta identificata come segue: ZTR3 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo precedente e/o diverso utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

Prezzo base d'asta: € 53.640,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.190,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - VIA G. UNGARETTI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 359, Qualità Seminativo	Superficie	1078,00 mq
Stato conservativo:	Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 1078, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.610,11

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - VIA E. MONTALE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/7
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 576, Qualità Seminativo	Superficie	462,00 mq
Stato conservativo:	Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla consultazione del repertorio fotografico allegato.		
Descrizione:	Area urbana destinata a viabilità privata asfaltata della superficie catastale di mq. 462.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.062,50

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 254, Qualità Seminativo	Superficie	685,00 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto precisato al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Terreno edificabile a destinazione residenziale della superficie catastale di mq. 685, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante, posto d'angolo tra via G. Ungaretti e via G. Segantini.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.625,00

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 255, Qualità Seminativo	Superficie	850,00 mq
Stato conservativo:	Si ribadisce quanto precisato al capitolo "Caratteristiche costruttive". Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.		
Descrizione:	Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 850, a forma pressochè regolare e giacitura pianeggiante, d'angolo tra via G. Segantini e Via G. Ungaretti.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.750,00

Bene N° 5 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - VIA G. SEGANTINI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 256, Qualità Seminativo	Superficie	1340,00 mq
Stato conservativo:	Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Terreno edificabile residenziale della superficie catastale di mq. 1340, a forma pressochè rettangolare e giacitura pianeggiante.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.640,00

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - VIA C. RODA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 501, Qualità Seminativo	Superficie	139,00 mq
Stato conservativo:	Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" ed alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Area urbana, passaggio non asfaltato, per accedere al lotto identificato dal mappale 500, della superficie catastale di mq. 139.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - VIA C. RODA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 500, Qualità Seminativo	Superficie	601,00 mq
Stato conservativo:	Si rimanda al capitolo "Caratteristiche costruttive" e alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Terreno edificabile accessibile dalla particella 501 tramite via C. Roda della superficie catastale di mq. 601, a forma pressochè quadrata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5597 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 117.714,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.857,36
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5598 - Reg. part. 974
Importo: € 47.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.850,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA E. MONTALE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011

Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. SEGANTINI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. SEGANTINI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. SEGANTINI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022

Reg. gen. 5597 - Reg. part. 973

Quota: 1/1

Importo: € 117.714,72

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 58.857,36

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5598 - Reg. part. 974
Importo: € 47.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.850,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA C. RODA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a MANTOVA il 14/12/2011
Reg. gen. 15244 - Reg. part. 2829
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5597 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 117.714,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 58.857,36
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ATTO ICA SRL ROMA
Iscritto a MANTOVA il 09/05/2022
Reg. gen. 5598 - Reg. part. 974
Importo: € 47.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.850,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 30/01/2024

Reg. gen. 1122 - Reg. part. 818

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

Contro **** Omissis ****