



# TRIBUNALE DI MANTOVA



Sezione EE.II.

**G.E. Dott.ressa Laura De Simone**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola

nell'Esecuzione Immobiliare 177/2017 del R.G.E.



promossa da



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



**Contro**



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



# SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
<b>Lotto 1</b> .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	7
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	8
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	12
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	13
Consistenza .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	13
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	15
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	16
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	17
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	19
Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	23
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	25
Precisazioni .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	27
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	27
Patti .....	27

<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	28
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	28
Stato conservativo .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	28
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	29
Parti Comuni.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	29
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	30
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	34
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	34
Stato di occupazione.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	35
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	38
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	40
Formalità pregiudizievoli .....	42
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	43
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	44
Normativa urbanistica .....	45
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	46
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	46
Regolarità edilizia.....	46
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	49

<b>Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....</b>	50
Vincoli od oneri condominiali.....	51
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....</b>	51
<b>Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....</b>	51
<b>Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....</b>	52
<b>Lotto 2 .....</b>	53
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567 .....	54
Titolarità .....	54
Confini.....	54
Consistenza.....	55
Cronistoria Dati Catastali .....	56
Dati Catastali .....	57
Precisazioni.....	58
Patti.....	59
Stato conservativo .....	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	59
Stato di occupazione.....	61
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli .....	63
Normativa urbanistica .....	64
Regolarità edilizia.....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Stima / Formazione lotti .....	68
<b>Lotto 1.....</b>	68
<b>Lotto 2.....</b>	72
Riserve e particolarità da segnalare.....	73
Riepilogo bando d'asta.....	75
<b>Lotto 1.....</b>	75
<b>Lotto 2.....</b>	76
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2017 del R.G.E.....	77
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 450.000,00.....</b>	77
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 310.000,00.....</b>	79
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	80
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra .....</b>	80
<b>Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....</b>	81

Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra ..... 82

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra..... 83

All'udienza del 10/08/2017, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC: n.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una ex cabina elettrica dismessa.

Le unità sono tutte di proprietà del Signore [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor [REDACTED] l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Il sottoscritto C.T.U. in data 30 Agosto 2017, procedeva all'invio della lettera racc. A./R. al soggetto esecutato, Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la fissazione del sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione.

Il relativo avviso di sopralluogo veniva restituito allo scrivente C.T.U. il giorno 06 Settembre 2017, firmato dal soggetto esecutato.

(vedasi Lotto 1 Allegato 11)

Il giorno 12 Settembre 2017 ore 15,00, data stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., alla presenza del custode nominato, si recava nel Comune di Castelbelforte (MN), in Via Parolara n. 37, presso l'immobile da ispezionare, per l'accesso.

Il C.T.U. nella stessa occasione non poteva effettuare il sopralluogo dei beni in quanto il soggetto esecutato non si presentava.

A seguito di telefonata intercorsa con il soggetto esecutato il sottoscritto C.T.U. poteva effettuare un primo accesso presso i beni pignorati in data 11 Ottobre ore 14,00 alla presenza del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del soggetto esecutato. Nella stessa data, a seguito della complessità del rilievo e della grandezza delle unità oggetto del pignoramento, veniva fissato un secondo sopralluogo per il

Il giorno 22/08/2017 il sottoscritto CTU faceva richiesta allo Studio Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova (MN) della copia dell'atto di donazione dei beni oggetto dell'esecuzione, in quanto non fornita dal soggetto esecutato durante il sopralluogo.

La copia dell'atto di donazione veniva fornita al CTU il giorno 25/08/2017 brevi mano. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 131, ed costituito da un ampio locale garage indipendente con area cortiva di manovra.

L'unità è di proprietà del Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'usufruttuario per la quota di 1/1.

L'unità garage è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Il sottoscritto C.T.U. in data 30 Agosto 2017, procedeva all'invio della lettera racc. A./R. al soggetto esecutato, Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la fissazione del sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione.

Il relativo avviso di sopralluogo veniva restituito allo scrivente Architetto il giorno 06 Settembre 2017, firmato dal soggetto esecutato.

(vedasi Lotto 1 Allegato 11)

Il giorno 12 Settembre 2017 ore 15,00, data stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., alla presenza del custode nominato, si recava nel Comune di Castelbelforte (MN), in Via Parolara n. 37, presso l'immobile da ispezionare, per l'accesso.

Il C.T.U. nella stessa occasione non poteva effettuare il sopralluogo dei beni in quanto il soggetto esecutato non si presentava.

A seguito di telefonata intercorsa con il soggetto esecutato il sottoscritto C.T.U. poteva effettuare un primo accesso presso i beni pignorati in data 11 Ottobre ore 14,00 alla presenza del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del soggetto esecutato. Nella stessa data, a seguito della complessità del rilievo e della grandezza delle unità oggetto del pignoramento, veniva fissato un secondo sopralluogo per il giorno 03 Novembre alle ore 14,00.

Il giorno 22/08/2017 il sottoscritto CTU faceva richiesta allo Studio Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova (MN) della copia dell'atto di donazione dei beni oggetto dell'esecuzione, in quanto non fornita dal soggetto esecutato durante il sopralluogo.

La copia dell'atto di donazione veniva fornita al CTU il giorno 25/08/2017 brevi mano. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

---

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un terreno ad uso parco della villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una piccola ex cabina elettrica dismessa.

Le unità sono tutte di proprietà del Signore per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibile dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Il sottoscritto C.T.U. in data 30 Agosto 2017, procedeva all'invio della lettera racc. A./R. al soggetto esecutato, Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la fissazione del sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione.

Il relativo avviso di sopralluogo veniva restituito allo scrivente Architetto il giorno 06 Settembre 2017, firmato dal soggetto esecutato.

(vedasi Lotto 1 Allegato 11)

Il giorno 12 Settembre 2017 ore 15,00, data stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., alla presenza del custode nominato, si recava nel Comune di Castelbelforte (MN), in Via Parolara n. 37, presso l'immobile da ispezionare, per l'accesso.

Il C.T.U. nella stessa occasione non poteva effettuare il sopralluogo dei beni in quanto il soggetto esecutato non si presentava.

A seguito di telefonata intercorsa con il soggetto esecutato il sottoscritto C.T.U. poteva effettuare un primo accesso presso i beni pignorati in data 11 Ottobre ore 14,00 alla presenza del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del soggetto esecutato. Nella stessa data, a seguito della complessità del rilievo e della grandezza delle unità oggetto del pignoramento, veniva fissato un secondo sopralluogo per il giorno 03 Novembre alle ore 14,00.

Il giorno 22/08/2017 il sottoscritto CTU faceva richiesta allo Studio Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova (MN) della copia dell'atto di donazione dei beni oggetto dell'esecuzione, in quanto non fornita dal soggetto esecutato durante il sopralluogo.

La copia dell'atto di donazione veniva fornita al CTU il giorno 25/08/2017 brevi mano. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

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



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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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



Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad oggi non risulta sposato come da certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Castelbelforte (MN) il 30/11/2017. (vedasi Lotto 1 Allegato 7)

L'unità abitativa con la piscina esterna, i locali di servizio, la ex cabina elettrica oggetto dell'esecuzione immobiliare individuata al Fg. 20 Particella 133 è pervenuta al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, da atto di donazione del Dott. Notaio Daniele Molinari Rep. 70968 del 27/05/2009 registrato a Mantova il 15/06/2009 n. Racc. 5401 e trascritto a Mantova il 15/06/2009 al R.G.7350 e R.P. 4175.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà mentre il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

**Regime patrimoniale di separazione legale dei beni**

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad oggi non risulta sposato come da certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Castelbelforte (MN) il 30/11/2017. (vedasi Lotto 1 Allegato 7)

L'unità garage oggetto dell'esecuzione immobiliare individuata al Fg. 20 Particella 131 è pervenuta al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, da atto di donazione del Dott. Notaio Daniele Molinari Rep. 70968 del 27/05/2009 registrato a Mantova il 15/06/2009 n. Racc. 5401 e trascritto a Mantova il 15/06/2009 al R.G.7350 e R.P. 4175.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà mentre il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad oggi non risulta sposato come da certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Castelbelforte (MN) il 30/11/2017. (vedasi Lotto 1 Allegato 7)

L'unità giardino di utilizzo della villa è individuato al Fg. 20 Particella 133, ed è pervenuta al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, da atto di donazione del Dott. Notaio Daniele Molinari Rep. 70968 del 27/05/2009 registrato a Mantova il 15/06/2009 n. Racc. 5401 e trascritto a Mantova il 15/06/2009 al R.G.7350 e R.P. 4175.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà mentre il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità.(vedasi Lotto 1 Allegato 5)

## **CONFINI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

---

La villetta è individuato nel Comune di Castelbelforte (MN) al Foglio 20 Particella 133 e confina su tutti i lati con l'area giardino di proprietà esclusiva (Particella 133).

La piscina e il locale ripostiglio e bagno di servizio confinano su tutti i lati con giardino di proprietà esclusiva (Particella 133).

La ex cabina elettrica confina su tutti i lati con giardino di proprietà esclusiva (Particella 133).  
(vedasi Lotto 1 Allegati n. 2 e 3)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Il locale garage è individuato nel Comune di Castelbelforte (MN) al Foglio 20 Particella 131 e confina a Nord-Est con altra unità stessa proprietà Particella 118, a Sud-Est confina con l'area passaggio comune Particella 253, e con l'area giardino altra unità stessa proprietà Particella 133. A Sud-Ovest confina con l'area giardino altra unità stessa proprietà Particella 133 mentre a Nord-Ovest confina con canale irrigazione.

(vedasi Lotto 1 Allegati n. 2 e 3)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Il giardino della villetta è individuato nel Comune di Castelbelforte (MN) al Foglio 20 Particella 133 e confina a Nord con la pubblica via Parolara e con unità stessa proprietà (Particella 131 e 253) e con canale di scolo a confine con altre unità altra proprietà (Particelle 18,26,29), a Est con canale di scolo a confine con altre unità altra proprietà (Particelle 18,26,29) a Sud con canale di scolo a confine con strada vicinale "Cantelmo", e a Ovest canale di scolo a confine con altra unità altra proprietà (Particelle 8,219,218,5) e con altra unità stessa proprietà (Particella 131 e 253).

(vedasi Lotto 1 Allegati n. 2 e 3)

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	225,00 mq	272,00 mq	1,00	272,00 mq	3,10 m	Terra
Loggia	42,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	3,10 m	Terra
Piscina	110,00 mq	120,00 mq	0,20	24,00 mq	1,50 m	Terra
Locale di servizio	29,50 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	3,00 m	Terra
Locale ex cabina elettrica	4,00 mq	6,30 mq	0,20	1,26 mq	8,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>329,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>		<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>329,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villa indipendente disposta tutta al piano terra con grande loggia esterna, piscina esterna e locali spogliatoio e bagno di servizio alla piscina e ex locale cabina elettrica esterna posta nel giardino di servizio all'unità.

L'abitazione è sita in Via Parolara n. 37 ed è sito nella zona industriale a Sud-Est del paese di Castelbelforte (MN) a 1 Km circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua, gas, luce e telefono.

L'accesso all'unità avviene mediante il grande cancello pedonale e carraio posto al n. 37 di via Parolara.

Dal cancello mediante percorso comune di ingresso (Particella 253) si accede direttamente al giardino esterno circondante la villa.

La villa è composta da una zona di ingresso di 14,00 mq, con accesso al locale studio di 15,00 mq circa, e alla grande zona soggiorno di 60,00 mq circa, e al locale pranzo di 13,00 mq circa. Dal locale pranzo si accede al la cucina di 12,00 mq circa. Dalla cucina e dall'ingresso si accede al disimpegno di 6,40 mq circa di accesso al locale bagno della zona giorno di 7,10 mq circa, e al locale ripostiglio lavanderia di 17,50 mq circa.

Dal disimpegno si accede al corridoio zona notte di 6,00 mq, di accesso alle due camere da letto di 14,20 mq e 15,50 mq circa e al locale bagno di 7,00 mq. Dal corridoio zona notte si accede alla camera da letto padronale provvista di bagno di 8,40 mq di piccolo locale guardaroba di 4,00 mq e dalla camera di 21,50 mq circa.

Esteriormente al locale soggiorno c'è una grande loggia esterna di 42,00 mq circa con affaccio sul giardino e sulla piscina retrostante. Dall'esterno dell'abitazione sul retro si accede inoltre al locale centrale termica di 8,10 mq circa.

La villa è dotata di grande locale spogliatoio, ripostiglio e bagno di servizio alla piscina e alla casa di 30,00 mq circa e di grande giardino esterno. Nello specifico il locale servizio è dotato di ripostiglio di 9,30 mq circa, di un secondo locale utilizzato come ripostiglio di 9,00 mq circa di locale bagno e spogliatoio di 5,40 mq circa e di locale macchina piscina di 6,00 mq circa.

All'interno del giardino di proprietà esclusiva c'è una ex cabina elettrica dismessa indipendente di proprietà esclusiva del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posta in prossimità del confine Sud-Est vicino alla Particella 18 di altra proprietà.

L'unità è sprovvista di tutti gli impianti.

L'accesso all'unità avviene solamente attraverso il giardino Particella 133 di proprietà esclusiva del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il locale ex cabina elettrica ha una superficie linda di 6,30 mq e un'altezza di 8,00 m.

(vedasi Lotto 1 Allegato n.3 e 4)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	275,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	3,50 m	Terra
Cortile	820,00 mq	820,00 mq	0,10	82,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>372,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>372,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un ampio locale garage indipendente disposto al piano terra con area antistante di manovra.

Il garage di servizio all'unità residenziale è sita in Via Parolara n. 37 ed è sito nella zona industriale a Sud-Est del paese di Castelbelforte (MN) a 1 Km circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

L'accesso all'unità avviene mediante il grande cancello carraio e pedonale posto al n. 37 di via Parolara.

Dal cancello mediante passaggio comune di ingresso si accede direttamente al garage.

Il locale garage è composto di n. 9 posti auto circa, ha una superficie linda di 290,00 mq circa ed è accessibili mediante area di manovra antistante il garage di 820,00 mq circa.

(vedasi Lotto 1 Allegato n.3 e 4)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Giardino	25528,00 mq	25528,00 mq	1,00	25528,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25528,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25528,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito dal giardino esclusivo della villa indipendente dotata di piscina esterna, locali di servizio alla piscina e da ex locale cabina elettrica esterna posta all'interno del giardino.

L'accesso al giardino avviene mediante il grande cancello pedonale e carraio posto al n. 37 di via Parolara.

Dal cancello mediante percorso comune di ingresso si accede direttamente al giardino esterno circondante la villa.

Il giardino ha una superficie di 25528,00 mq circa.

Il giardino esterno è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione. Nel giardino ci sono numerose piante autoctone. Il giardino è dotato di pavimentazione di servizio alle unità realizzato con piastrelle di pietra.

(vedasi Lotto 1 Allegato n.3 e 4)

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 84,00 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 133

Categoria A7  
Cl.U, Cons. 12  
Rendita € 805,67  
Piano Terra

Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 27/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 22/12/2017	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Superficie catastale 245 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 22/12/2017 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 133 Categoria A8 Cl.1, Cons. 13,5 Superficie catastale 452 Rendita € 1.185,27 Piano Terra Graffato Particella 132

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1980 al 20/03/1992	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 19,08 Piano Terra

		Graffato graffato Particella 131 e 132
Dal 20/03/1992 al 08/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 18.486,52 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 08/05/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 27/05/2009 al 22/12/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 22/12/2017 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 131 Categoria C6 Cl.1, Cons. 277 Superficie catastale 330 Rendita € 615,15 Piano Terra

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1980 al 15/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21760 Reddito dominicale 121,4 Reddito agrario € 179,81
Dal 26/06/1980 al 15/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17
Dal 26/06/1980 al 15/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5480 Reddito dominicale 53,49 Reddito agrario € 45,28
Dal 15/11/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17
Dal 15/11/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10
Dal 25/11/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12137 Reddito dominicale 118,47 Reddito agrario € 100,29
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12137

Reddito dominicale 118,47  
Reddito agrario € 100,29

Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato C1.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato C1.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato C1.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato C1.2 Superficie (ha are ca) 12137 Reddito dominicale 118,47 Reddito agrario € 100,29
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato C1.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato C1.2 Superficie (ha are ca) 12137 Reddito dominicale 118,47 Reddito agrario € 100,29
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato C1.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17

Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10
Dal 27/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ..... Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Superficie catastale 25528 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 27/05/2009 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10
Dal 27/05/2009 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17
Dal 27/05/2009 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12137 Reddito dominicale 118,47 Reddito agrario € 100,29
Dal 01/12/2017 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ..... Fg. 20, Part. 133 Categoria EU Superficie catastale 25528

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	133		A8	1	13,5		452	1185,27	Terra	132	

***Corrispondenza catastale***

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato attuale dei luoghi.

Esiste corrispondenza tra le unità elencate nell'atto di pignoramento quelle registrate presso Agenzia delle Entrate.

In occasione dei sopralluoghi effettuati alla presenza del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario e padre del soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario delle unità oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come la piscina e il locale di servizio alla stessa in mappa non siano rappresentati.

Inoltre la planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Fg. 20 Particella 133 non sia conforme allo stato dei luoghi.

Nello specifico:

- l'abitazione nel locale soggiorno è geometricamente difforme;
- la finestra della camera da letto matrimoniale è posizionata nella parete opposta rispetto a quella rappresentata;
- le finestre rappresentate in cucina e nel ripostiglio lavanderia sono portefinestre;
- il locale centrale termica è accessibile solo dall'esterno e non dall'interno, è più grande come superficie ed è dotata di tre finestre.

Dopo un rilievo completo dell'area e delle unità presenti si è studiato un nuovo progetto divisionale delle unità, con la formazione di due lotti 1 e 2 e la creazione di un'area ingresso comune alle stesse.

Il progetto veniva inviato e depositato telematicamente per autorizzazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 10)

Nel progetto divisionale si è ritenuto più opportuno fondere le particelle 70,71 e 15 con la particella 133 in quanto costituiscono tutta la grande area giardino di servizio all'unità abitativa (Lotto 1).

Inoltre si è provveduto all'individuazione di un'area di servizio ai garage (Lotto 1) e alla formazione

di un'area di ingresso comune (Particella 253).

Il locale ex cabina elettrica è stata individuata e rappresentata come locale di servizio all'abitazione.

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., in data 1 Dicembre 2017, Prot. 59353/2017, e ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevizi Catastali, con modello PREGEO, alla predisposizione del frazionamento e tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, con la rappresentazione delle unità mancanti e con la suddivisione dell'area come da progetto divisionale. (vadasi Lotto 1 Allegato 12)

In data 22 Dicembre 2017 Prot. MN0062569 il sottoscritto ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevizi Catastali, con modello DOCFA, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ad oggi l'unità immobiliare viene individuata come segue:

Catasto fabbricati Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 133 graffata Particella 132 - Cat.

A/8 Classe 1 - Cons. 13,5 vani - Sup. Cat.452 - Rendita 1185,27 - piano T.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2-3)

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	131		C6	1	277		330	615,15	Terra	

#### **Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato attuale dei luoghi.

Esiste corrispondenza tra le unità elencate nell'atto di pignoramento quelle registrate presso Agenzia delle Entrate.

In occasione dei sopralluoghi effettuati alla presenza del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario e

padre del soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis proprietario delle unità oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come l'unità individuata come stalla nelle planimetrie depositate presso Agenzia delle Entrate di Mantova al Fg. 20 Particella 118 graffata al 131 e 132 attualmente si il locale garage di servizio all'unità residenziale (Particella 133).

Nello specifico:

- il locale è rappresentata nella planimetria come stalla;
- il locale garage è completamente aperto sul lato lungo verso l'area di manovra;
- i due portoni posti nei due lati corti dell'immobile sono tamponati.

Per tali difformità si dichiara la non corrispondenza catastale.

Dopo un rilievo completo dell'area e delle unità presenti si è studiato un nuovo progetto divisionale delle unità, con la formazione di due lotti 1 e 2 e la creazione di un'area ingresso comune alle stesse.

Il progetto veniva inviato e depositato telematicamente per autorizzazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 10)

Nel progetto divisionale si è provveduto all'individuazione di un'area di servizio ai garage (Lotto 1) e alla formazione di un'area di ingresso comune (Particella 253).

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., in data 1 Dicembre 2017, Prot. 59353/2017, e ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevizi Catastali, con modello PREGEO, alla predisposizione del frazionamento e tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, con la rappresentazione delle unità mancanti e con la suddivisione dell'area come da progetto divisionale. (vedasi Lotto 1 Allegato 12)

In data 22 Dicembre 2017 Prot. MN0062569 il sottoscritto ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevizi Catastali, con modello DOCFA, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ad oggi l'unità immobiliare viene individuata come segue:

Catasto fabbricati Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 131 - Cat. C/6 - Classe 1 - Cons. 277 - Sup. Cat. 330 - Rendita 615,15 - piano T.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2-3)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	133				Giardino		25000			

**Corrispondenza catastale**  
In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato attuale dei luoghi.

Esiste corrispondenza tra le unità elencate nell'atto di pignoramento quelle registrate presso Agenzia delle Entrate.

In occasione dei sopralluoghi effettuati alla presenza del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario e padre del soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario delle unità oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come i terreni elencati nell'atto di pignoramento (Particella 15,70 e 71) classificate come seminativo siano allo stato attuale un unico giardino a servizio della villa (particella 133).

Inoltre l'estratto di mappa catastale delle unità depositato presso Agenzia delle Entrate Fg. 20 Particella 118,131,132 e 133 non sia conforme allo stato dei luoghi.

Nello specifico:

- nell'estratto di mappa mancano le unità piscina e locali di servizio;
- i terreni Particella 15,70 e 71, classificati come seminativo sono un unico giardino di servizio all'unità residenziale (Particella 133);
- sia presente un cortile di accesso locali magazzino e garage (Particella 118 e 131) non rappresentato;
- sia presente un ingresso comune alle unità e un cancello carraio e pedonale non rappresentato.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2-3)

Dopo un rilievo completo dell'area e delle unità presenti si è studiato un nuovo progetto divisionale delle unità, con la formazione di due lotti 1 e 2 e la creazione di un'area ingresso comune alle stesse. Il progetto veniva inviato e depositato telematicamente per autorizzazione. (vedasi Lotto 1 Allegato

Nel progetto divisionale si è ritenuto più opportuno fondere le particelle 70,71 e 15 con la particella 133 in quanto costituiscono tutte la grande area giardino di servizio all'unità abitativa (Lotto 1). Inoltre si è provveduto all'individuazione di un'area di servizio ai garage (Lotto 1) e alla formazione di un'area di ingresso comune (Particella 253).

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., in data 1 Dicembre 2017, Prot. 59353/2017, e ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevizi Catastali, con modello PREGEO, alla predisposizione del frazionamento e tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, con la rappresentazione delle unità mancanti e con la suddivisione dell'area come da progetto divisionale. (vedasi Lotto 1 Allegato 12)

In data 22 Dicembre 2017 Prot. MN0062569 il sottoscritto ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevizi Catastali, con modello DOCFA, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ad oggi l'unità immobiliare viene individuata come segue:

Catasto terreno Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 133 Qualità e Classe Ente Urbano – Superficie (mq) 25528 - piano T.  
(vedasi Lotto 1 - Allegato 2-3)

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

---

Ad oggi la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario dell'unità e dalla sua famiglia.

La piscina, i locali ripostiglio e il bagno di servizio a alla stessa sono utilizzati e occupati dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario dell'unità, e dalla sua famiglia.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 133 Cat. A/8 - Consistenza 13,5 Vani - Sup. Catastale 452 mq - Rendita 1.185,27 € - piano T.

Ad oggi il locale annesso ex cabina elettrica (Particella 132) è libero.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi il locale garage di servizio all'unità residenziale (Particella 133) è occupata dai beni del soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario della quota di 1/1 dell'unità, e dalla loro famiglia.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 131 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza 277 mq - Sup. Catastale 330 mq - Rendita 615,15 € - piano T.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino di servizio alla villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario dell'unità e dalla loro famiglia.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario dell'unità e dalla sua famiglia.

La piscina, i locali ripostiglio e il bagno di servizio alla stessa sono utilizzati e occupati dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario dell'unità, e dalla sua famiglia.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 133 Cat. A/8 - Consistenza 13,5 Vani - Sup. Catastale 452 mq - Rendita 1185,27 € - piano T.

Ad oggi il locale annesso ex cabina elettrica (Particella 132) è libero.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi il locale garage di servizio all'unità residenziale (Particella 133) è occupata dai beni del soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario della quota di 1/1 dell'unità, e dalla loro famiglia.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 131 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza 277 mq - Sup. Catastale 330 mq - Rendita 615,15 € - piano T.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino di servizio alla villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario dell'unità e dalla loro famiglia.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi l'abitazione, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Il locale piscina, il locale ripostiglio, il locale impianto piscina e il bagno di servizio alla piscina e all'unità residenziale si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Il locale ex cabina elettrica, oggetto dell'esecuzione, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

(vedasi Lotto 1 Allegato 4)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi il locale garage, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino di servizio all'abitazione, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

All'interno del giardino ci sono molte alberature e aiuole ornamentali, è ben curato ed è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione.

(vedasi Lotto 1 Allegato 4)

**ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi la villa oggetto dell'esecuzione, risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia. L'abitazione con la piscina e i locali di servizio alla stessa, il grande giardino esclusivo e ex locale cabina elettrica sono accessibili tutti mediante ingresso e passaggio comune individuato al Foglio 20 Mappale 253. Le unità sono situate in via Parolara n. 37 a Castelbelforte .

(Vedasi Lotto 1 Allegato 3)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi il locale garage oggetto dell'esecuzione, risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

L'unità garage è accessibile mediante ingresso e passaggio comune individuato al Foglio 20 Mappale 253. L'unità sono situate in via Parolara n. 37 a Castelbelforte .

(Vedasi Lotto 1 Allegato 3)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino della villa oggetto dell'esecuzione, risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia. Il giardino è accessibile mediante ingresso e passaggio comune individuato al Foglio 20 Mappale 253.

(Vedasi Lotto 1 Allegato 3)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

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

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente disposta tutta al piano terra con piscina e locali ripostiglio, locale impianto piscina e bagno di servizio, posta nel giardino di proprietà sul retro dell'immobile.

Le unità sono site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN), e sono accessibili mediante cancello carraio e pedonale comune e passaggio comune (Particella 253).

La nuda proprietà dell'abitazione, della piscina e dei locali di servizio sono del soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Le unità sono soggette a usufrutto del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del soggetto esecutato.

L'abitazione è composta da una zona di ingresso di 14,00 mq, con accesso al locale studio di 15,00 mq circa, da ampio locale soggiorno di 60,00 mq circa con zona camino e vetrata sulla tettoia esterna e sulla piscina, locale pranzo di 19,00 mq circa, da locale cucina 12,00 mq circa, tutti con affaccio sul giardino retrostante con piscina.

Dalla zona giorno si accede ad un disimpegno 6,00 mq circa, di accesso al locale bagno della zona giorno di 7,00 mq circa e ad un'ampia zona ripostiglio lavanderia di 17,00 mq circa. Mediante disimpegno si accede ad un corridoio di 6,00 mq circa di distribuzione della zona notte composta da due camera da letto matrimoniali di 15,00 mq e 16,00 mq circa, e da un locale bagno di 7,00 mq circa.

Dal disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale padronale composta da disimpegno guardaroba di 4,00 mq circa da un grande bagno di 8,50 mq circa e da grande camera da letto di 21,00 mq circa.

Tutti i locali della villetta si affacciano sul giardino circondante l'unità mentre la zona giorno si affaccia sulla piscina posta sul retro e sul giardino. La villa è dotata di bella loggia esterna, accessibile dal soggiorno mediante due portefinestre e dal giardino circondante l'immobile. La loggia si affaccia sulla zona piscina e sul giardino. Esternamente di fronte alla piscina si trova un edificio indipendente contenente due locali attualmente utilizzati come ripostiglio, da un bagno e da un locale impianto di servizio alla piscina.

Le fondazioni della villa sono state realizzate in calcestruzzo armato sp. 30 cm. I muri in elevazione sono realizzati in blocco tipo "Poroton", sp. 30 cm intonacate internamente ed esternamente.

I solai sono realizzati in lastre di latero cemento armato sp. 30 cm, mentre la copertura dell'edificio di tipo a capanna è realizzata con struttura in cemento armato e laterizio.

Il manto di copertura è in tegole tipo "Marsigliesi".

Le gronde e i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata.

Le tramezze interne sono in laterizio forato finite al civile.

Gli intonaci interni sono al civile.

Le soglie e i bancali dell'abitazione sono in marmo tipo "Botticino".

Il pavimento interno della villa nel locale di ingresso, nello studio, nel soggiorno, nella zona pranzo e nel disimpegno giorno e notte e nelle tre camere da letto è in legno, mentre in cucina, nei bagni e nel ripostiglio lavanderia sono in gres porcellanato.

Il pavimento e i rivestimenti dei locali bagno sono in gres porcellanato di dimensione e colore uguali. Il rivestimento del locale lavanderia non è uguale a quello del pavimento.

Il rivestimento della cucina è in gres porcellanato, di buona qualità e di tipo 10 x 10 cm.

I battiscopa sono tutti in legno.

I locali bagno sono tutti dotato di lavabo, bidet, water e doccia, con rubinetteria di tipo standard.

Le porte interne sono tutte in legno con cornici in legno e sono in buone condizioni di manutenzione. Le porte del locale studio e ingresso con affaccio sul locale soggiorno sono in legno a due ante con specchiature in vetro. La porta di ingresso è in legno con specchiature laterali in vetro. Le maniglie sono tutte color ottone.

Le finestre e le porte finestre esterne della villetta sono tutte in legno con vetro doppio e sono dotate di oscuri esterni in legno. Le serrature sono tutte color ottone.

Il pavimento del marciapiede circondante la villetta, della zona piscina e locale servizio e dei

camminamenti esterni e del basamento del muro è in lastre di marmo. La pavimentazione della loggia esterna è in gres porcellanato dim. 30x30.

La villetta si presentano in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è degli anni 1970, è di tipo a sottotraccia a 220 V e a norma.

L'impianto è provvisto di prese ed interruttori in tutte le stanze e di quadro elettrico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con sistema di emissione a radiatori in ghisa, la caldaia è a gas metano ed è montata nel locale centrale termica. La caldaia è a servizio della produzione del riscaldamento che dell'acqua calda sanitaria.

Nel locale soggiorno in centro è presente un bel camino a legna con portale in marmo incassato, con canna scarico fumi a tetto. Nella loggia esterna è presente un secondo camino esterno in muratura con camino scarico fumi a tetto. Il camino del soggiorno e della loggia esterna sono realizzati esternamente in mattoni faccia vista.

Al momento del sopralluogo la villetta è occupato e ammobiliato con gli arredi del soggetto esecutato signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sua famiglia.

Gli impianti delle acque bianche e delle acque nere sono indipendenti.

Le acque bianche provenienti dalle cucine e dai locali bagno vengono convogliate in pozzetti sgrassatori, mentre quelli delle acque nere provenienti dai locali bagno in pozzetti indipendenti tipo "Imoff". La linea di scarico dovrebbe convogliare con la linea scarico piscina in un pozzetto di ispezione e successivamente essere dispersa nel terreno mediante impianto sub-irrigazione posto nel giardino sul retro immobile, come da progetto presentato allegato (Lotto 1 Allegato 6).

Esteriormente all'abitazione in prossimità del locale soggiorno c'è un grande locale loggia esterna di 42,00 mq circa, con grande camino in muratura. La loggia è collegata al soggiorno mediante due porte finestre.

Esteriormente di fronte alla loggia c'è una bellissima piscina esterna e un grande locale di servizio.

La loggia è dotata di impianto di illuminazione a norma. Sul fronte rivolto verso i garage e magazzino sono state istallate delle tende esterne.

L'ingresso all'abitazione avviene dalla pubblica via Parolara n. 37 mediante grande portale di ingresso con cancello carraio e doppio cancello pedonale. La recinzione su via Parolara è costituita da muro di recinzione in cemento armato con soprastante recinzione in metallo, altezza totale circa 2,00 m. La strada di ingresso comune alle unità dalla pubblica via Parolara è asfaltata (Particella 253).

Il cancello carraio è dotato di apertura automatizzata. L'abitazione è provvista di impianto citofonico.

La recinzione esterna verso le proprietà confinanti il muretto è in cemento con sovrastante rete

Il grande giardino circondante la villetta e l'area cortiva è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione.

La pavimentazione dei camminamenti esterni e dei marciapiedi e dell'area piscina è in lastre di marmo.

La piscina esterna di 110,00 mq circa è realizzata con muri perimetrali e solaio di cemento armato sp. 25 cm, è di tipo a "sfioro" con dimensione 15,00 m x 7,00 m circa.

La piscina internamente è rivestita con telo pvc azzurro, è dotata di illuminazione interna, di doppia scaletta e trampolino.

Lo scarico acque della piscina è collegato con pozetto d'ispezione e con successiva impianto di dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione, come da progetto presentato allegato (Lotto 1 Allegato 6).

Il locale di servizio è composto da un locale ripostiglio di 9,30 mq circa, da un secondo locale utilizzato anch'esso come ripostiglio di 9,00 mq circa, un locale bagno di 5,30 mq circa e locale impianto piscina di 6,00 mq circa.

Le fondazioni sono in cemento armato, i muri di elevazione sono realizzati in blocchi di laterizio intonacati, la copertura in latero cemento con manto di copertura in tegole tipo "Marsigliesi". Le gronde e i pluviali sono in lamiera preverniciata. Il locale bagno di servizio alla piscina è provvista di pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato diversi tra loro. In bagno è dotato di wc, lavabo e doccia. I due locali ripostiglio sono pavimentati con pavimento in gres porcellanato uguale al bagno. Il locale impianti della piscina è pavimentato con pavimento in gres porcellanato diverso. Tutti i locali sono dotati impianto elettrico a norma. Le porte esterne sono in pvc con sopraluce in vetro.

La ex cabina elettrica dismessa di 6,30 mq circa è realizzata con struttura portante di tipo prefabbricato con fondazioni in calcestruzzo armato.

I muri in elevazione sono realizzati in blocco prefabbricato di cemento, sp. 25 cm.

La copertura dell'edificio di tipo piano con struttura portante in cemento armato. I solai interni sono in cemento armato. Gli intonaci interni sono al civile.

Il pavimento interno è in battuto di cemento.

Le finestre di areazione è con strutture in metallo. La porta di ingresso è in pvc.

La ex cabina elettrica si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione.

L'unità è sprovvista di tutti gli impianti.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un ampio locale garage indipendente disposto tutto al piano terra con area antistante di manovra.

L'unità è sita in via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN), ed è accessibile mediante cancello carraio e pedonale comune e attraverso passaggio comune Particella 253.

L'unità è di proprietà esclusiva del soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità è soggetta a usufrutto del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del soggetto esecutato.

Il locale garage è composto di n. 9 posti auto circa, ha una superficie di 270,00 mq circa ed è accessibili mediante area di manovra antistante il garage di 820,00 mq circa.

La struttura è di tipo prefabbricato metallico con fondazioni in calcestruzzo armato.

I muri in elevazione sono realizzati in blocco tipo "Prismo" di cemento, sp. 25 cm.

La copertura dell'edificio di tipo a capanna a due falde con struttura portante in travi reticolari e travetti di metallo e soprastanti lastre tipo "Eternit" di copertura.

Le gronde e i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata e scaricano direttamente sul piazzale esterno.

Gli intonaci interni sono al civile.

Il pavimento interno ed esterno è in battuto di cemento.

Le finestre sono tutte con strutture in cemento e specchiature in vetro.

Il garage si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è degli anni 1980, è di tipo esterno e a norma. L'impianto è provvisto di prese ed interruttori e di quadro elettrico.

Al momento del sopralluogo il garage è occupato con i beni mobili del soggetto esecutato signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sua famiglia.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un grande giardino di 25528,00 mq circa di servizio alla villa indipendente dotata di piscina, locali di servizio e ex cabina enel dismessa, poste all'interno del giardino sul

retro dell'immobile.

L'unità è sita in via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN), ed è accessibile mediante cancello carraio e pedonale comune e passaggio comune (Particella 253).

La nuda proprietà del giardino per la quota di 1/1 è del soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'unità è soggetta a usufrutto del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del soggetto esecutato per la quota di 1/1.

La recinzione esterna verso le proprietà confinanti è realizzata con muretto in cemento con sovrastante rete metallica. La recinzione su via Parolara è costituita da muro di recinzione in cemento armato con soprastante recinzione in metallo, altezza totale circa 2,00 m.

Il grande giardino circondante la villetta e l'area cortiva è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione. Il giardino a confine con il passaggio comune e l'area asfaltata è dotato di cordolo in cemento.

Il parco è piantumato con numerose piante e aiuole con fiori.

La pavimentazione dei camminamenti esterni e dei marciapiedi e dell'area piscina è in lastre di marmo.

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area oggetto della perizia al Comune di Castelbelforte (MN). (Vedasi Lotto 2 Allegato 13)

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

Ad oggi la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1, con la sua compagna e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario per la quota di 1/1 delle unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia.

Alla data del sopralluogo la piscina e i locali di servizio sono occupati dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

Il locala ex cabina elettrica è alla data del sopralluogo libera.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

Ad oggi il garage è occupata dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità oggetto dell'esecuzione e dalla loro famiglia.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino della la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la sua compagna e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario per la quota di 1/1 delle unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di permuta			
Dal 26/06/1980 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Agostino Ribolzi	26/06/1980	4116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere (MN)	19/07/1980	5871	4349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ricongiungimento usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****		09/07/2003	182056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007		Notaio Dott. Daniele Molinari	21/04/2005	64690	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	03/05/2005	6368	3919
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Atto di Donazione</b>					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009		Notaio Dott. Daniele Molinari	11/06/2007	68676	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	04/07/2007	11436	6321
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Atto di Donazione</b>					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/05/2009 al 27/12/2017		Notaio Dott. Daniele Molinari	27/05/2009	70968	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	15/06/2009	7350	4175
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- 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° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1980 al 09/07/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Agostino Ribolzi	26/06/1980	4116	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere (MN)	19/07/1980	5871	4349
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Ricongiungimento usufrutto</b>			
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/07/2003	182056	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di Donazione</b>			
Dal 21/04/2005	**** Omissis				

al 11/06/2007	****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Daniele Molinari	21/04/2005	64690	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Mantova (MN)	03/05/2005	6368	3919	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Atto di Donazione</b>					
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Daniele Molinari	11/06/2007	68676	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Mantova (MN)	04/07/2007	11436	6321	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Atto di Donazione</b>					
Dal 27/05/2009 al 27/12/2017	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Daniele Molinari	27/05/2009	70968	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Mantova (MN)	15/06/2009	7350	4175	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

- 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° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
<b>Atto di permuta</b>					
Dal 26/06/1980 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Agostino Ribolzi	26/06/1980	4116	
<b>Trascrizione</b>					
	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere (MN)	19/07/1980	5871	4349
<b>Registrazione</b>					
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Ricongiungimento usufrutto</b>					
	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2003	182056	
<b>Trascrizione</b>					
	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
Dal 21/04/2005	**** Omissis	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Atto di Donazione</b>					

al 11/06/2007	****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Daniele Molinari	21/04/2005	64690	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Mantova (MN)	03/05/2005	6368	3919	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Atto di Donazione</b>					
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Daniele Molinari	11/06/2007	68676	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Mantova (MN)	04/07/2007	11436	6321	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Atto di Donazione</b>					
Dal 27/05/2009 al 27/12/2017	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Daniele Molinari	27/05/2009	70968	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Mantova (MN)	15/06/2009	7350	4175	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

- 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° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 19/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia volontaria

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto mentre il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore per il diritto per la nuda proprietà. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132 (ex cabina elettrica). (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

## Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n. rep. 7159 iscrizione n 12926/2078 del 30/11/2016, posta a carico dei beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

## • **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

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

## Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce le unità Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 19/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

A favore di \*\*\* Omis

Centro \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* \*\*\*

## Formalità a carico della procedura

Regente: Dott. Natale Lubrano, Di-

Data: 14/07/2011

Ergonomics in Design

Note: Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto mentre il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore per il diritto per la nuda proprietà. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n.rep.7159 sopra i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce i beni individuati al Fg. 20 Particella

118,131,132,133,15,70,71.

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 19/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

Esecuzione immobiliare del Tribunale di Mantova n° 177/2017

Pag. 44 di 84

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n. rep.7159 iscrizione n 12926/2078 del 30/11/2016, posta a carico dei beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

### **Trascrizioni**

#### **• Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

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

Note: I pignoramento colpisce i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

L'unità residenziale, la piscina, i locali di servizio alla stessa e ex cabina elettrica oggetto dell'esecuzione sono individuati dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in parte in "Ambito Agricolo " zona E2 - Zona Rurale di Rispetto a norma art. 17 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T., e in parte "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.. (Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

L'unità garage oggetto dell'esecuzione è individuate dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T..

(Vedasi Lotto 1 Allegato 9)



**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Il parco di servizio alla residenza oggetto dell'esecuzione è individuate dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in parte in "Ambito Agricolo " zona E2 - Zona Rurale di Rispetto a norma art. 17 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T., e in parte "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T..

(Vedasi Lotto 1 Allegato 9)



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità residenziale è stata oggetto di domanda di permesso di costruire per nuova costruzione presentata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Castelbelforte (MN) il 28/04/1976 Prot. 902 e autorizzata con Licenza di costruzione n.355/1976 del 06/07/1976.

Per al stessa veniva presentata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al Comune di Castelbelforte (MN) il 09/11/1978 Prot. 2483 domanda di fine lavori e richiesta di agibilità. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta rilascio certificato di agibilità.

Il giorno 26/04/2006 viene presentato progetto di nuova costruzione piscina privata e ripostiglio spogliatoio dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con Prot. 3632 del 26/04/2006. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata comunicazione fine lavori.

Nella stessa data 26/04/2006 veniva presentata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con Prot.3659, richiesta di realizzazione di impianto fognario a dispersione sul terreno mediante sub-irrigazione.

Dalla ricerca emerge che l'ASL ha rilasciato parere favorevole, per la realizzazione scarico, in data 06/06/2006 Prot. 47672, mentre ARPA ha richiesto un'integrazione alla domanda di autorizzazione allo scarico come da comunicazione Prot. 5000 del 01/06/2006. A seguito di tale richiesta il Comune invia richiesta di integrazione pratica Prot. n. 504. L'integrazione alla richiesta e l'autorizzazione non è stata trovata nell'archivio comunale.

Il giorno 08/01/2009 viene presentata domanda DIA di ristrutturazione della recinzione esistente dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Prot. 104, integrata con comunicazione di completamento pratica del 06/02/2009 Prot. 1006, con allegata concessione della Provincia di Mantova.

Dalla ricerca presso l'archivio comunale non emerge la comunicazione di fine lavori. (Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

#### ***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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbelforte (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come la planimetria dell'abitazione oggetto dell'esecuzione NON sia conforme a quanto realizzato.

Nello specifico nella pratica edilizia depositata presso Comune di Castelbelforte (MN) Prot.902 del 28/04/1976, la planimetria dell'abitazione autorizzata rappresenta una forma dell'immobile, nel locale soggiorno, diversa da quella esistente. Inoltre la finestra della camera da letto matrimoniale è attualmente realizzata nella parete opposta e il locale centrale termica è attualmente più grande, dotato di tre finestre e non è collegato internamente all'abitazione.

Inoltre nel progetto di nuova costruzione piscina privata e ripostiglio spogliatoio di servizio presentato il 26/04/2006 dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con Prot. 3632 del 26/04/2006, non è conforme a quanto realizzato.

Nello specifico sono stati realizzati 4 locali e non due locali spogliatoio e un ripostiglio come in autorizzazione. Attualmente esiste un locale ripostiglio di 9,30 mq circa, un secondo locale utilizzato come ripostiglio di 9,00 mq circa, un locale bagno di 5,30 mq circa e un locale impianto piscina di 6,00 mq circa. Tutti sono dotati solo di porta di accesso con sopraluce. (Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

Da indicazioni assunte presso Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte(MN), con tecnico responsabile dell'ufficio, lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'abitazione è attualmente difforme e sanabile.

Per quanto concerne il progetto della piscina attualmente difforme è sanabile.

Per la pratica inerente il progetto del nuovo impianto di scarico della piscina non è stato ultimato in quanto è necessaria l'integrazione all'autorizzazione ARPA. Il tecnico comunale dichiara che il progetto di sub-irrigazione presentato non è autorizzabile in quanto l'altezza di falda esistente è più bassa di quella prevista da normativa. Per tale motivo il progetto presentato non è conforme e non è sanabile.

Si dovrà provvedere alla presentazione di un nuovo progetto alla Provincia di Mantova, organo competente, per la realizzazione di un nuovo impianto di sub-irrigazione o fito depurazione per lo scarico dei servizi dell'abitazione e un nuovo impianto per lo scarico dell'acqua della piscina.

Il progetto della ristrutturazione della recinzione presentato con Prot. 104 il 08/01/2009, non è conforme al progetto autorizzato. Dal colloquio intercorso con tecnico comunale la recinzione realizzata è difforme e sanabile.

Si possono approssimativamente quantificare i costi necessari per la presentazione della domanda di accertamento di conformità urbanistica dell'unità abitazione e della piscina, oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001, in 4500,00 € circa, e nello specifico:

- pratica di sanatoria € 2500,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria - Ex art.37 T.U. edilizia del D.P.R. n.380 del 2001 - di 2000,00 € circa.

I costi stimati necessari per la presentazione della domanda di accertamento di conformità urbanistica della recinzione, oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001, in 3500,00 € circa, e nello specifico:

- pratica di sanatoria € 2500,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria - Ex art.37 T.U. edilizia del D.P.R. n.380 del 2001 - di 1000,00 € circa.

Per il progetto da presentare alla Provincia di Mantova dell'impianto di sub-irrigazione o di fito depurazione da realizzare si ipotizza un costo di 5000,00 €.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità garage è stata oggetto di domanda di permesso di costruire per nuova costruzione capannone prefabbricato presentata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al Comune di Castelbelforte (MN) il 01/08/1965 e autorizzata con licenza di costruzione n.138/1975 del 25/08/1965.

Per la stessa veniva presentata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al Comune di Castelbelforte (MN) il 10/10/1965 domanda di fine lavori e richiesta di agibilità. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte risulta rilascio certificato di agibilità il 29/10/1965. Il certificato di abitabilità non è stato reperito dall'ufficio tecnico di Castelbelforte. (vedasi Lotto 1 Allegato 6)

***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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbelforte (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come la planimetria del garage oggetto dell'esecuzione NON sia conforme a quanto realizzato.

Nella pratica edilizia depositata presso Comune di Castelbelforte (MN) Prot.1547 del 01/08/1965, per la realizzazione di un capannone prefabbricato con destinazione stalla e autorizzato con licenza di costruzione n.138/1975 del 25/08/1965 la planimetria viene rappresentata in modo differente da quella esistente.

Nello specifico il capannone era completamente aperto e sprovvisto delle murature di chiusura attualmente esistenti sui tre lati.

Inoltre non è mai stata presentata la domanda e il progetto per il cambio d'uso del locale stalla in locale garage.

(Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

Da indicazioni assunte presso Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte(MN), dal tecnico Ufficio tecnico, si è constatato che per il locale garage oggetto dell'esecuzione non è mai stata presentata domanda di cambio d'uso. Da parere del tecnico responsabile del Comune di Castelbelforte il locale garage è difforme e sanabile, ed è possibile presentare progetto di cambio d'uso.

Lo scrivente C.T.U. a seguito dell'incontro con il tecnico comunale, può dichiarare che è possibile presentare domanda di accertamento di conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001, in quanto l'immobile esistente non è conforme a quanto autorizzato.

Nello specifico si possono quantificare circa i costi per pratica di sanatoria come segue:

- progetto di sanatoria e cambio d'uso del locale stalla;
- pagamento oblazione sanzione in misura del doppio;

Totale costo: 5.000,00 €

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il giardino di servizio all'unità residenziale è stata oggetto di domanda di permesso di costruire per nuova costruzione presentata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al Comune di Castelbelforte (MN) il 20/04/1976 Prot. 902 e autorizzata con Licenza di costruzione n.355/1976 del 06/07/1976.

Per al stessa veniva presentata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al Comune di Castelbelforte (MN) il 09/11/1978 Prot. 2483 domanda di fine lavori e richiesta di agibilità. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta rilascio certificato di agibilità.

Il giorno 26/04/2006 viene presentato progetto di nuova costruzione piscina privata e ripostiglio spogliatoio dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con Prot. 3632 del 26/04/2006. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata comunicazione fine lavori.

Nella stessa data 26/04/2006 veniva presentata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con Prot.3659, richiesta di realizzazione di impianto fognario a dispersione sul terreno mediante sub-irrigazione.

Dalla ricerca emerge che l'ASL ha rilasciato parere favorevole, per la realizzazione scarico, in data 06/06/2006 Prot. 47672, mentre ARPA ha richiesto un'integrazione alla domanda di autorizzazione

allo scarico come da comunicazione Prot. 5000 del 01/06/2006. A seguito di tale richiesta il Comune invia richiesta di integrazione pratica Prot. n. 504. L'integrazione alla richiesta e l'autorizzazione non è stata trovata nell'archivio comunale.

Il giorno 08/01/2009 viene presentata domanda DIA di ristrutturazione della recinzione esistente dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Prot. 104, integrata con comunicazione di completamento pratica del 06/02/2009 Prot. 1006, con allegata concessione della Provincia di Mantova.

Dalla ricerca presso l'archivio comunale non emerge la comunicazione di fine lavori. (Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

#### ***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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbelforte (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come il giardino oggetto dell'esecuzione di servizio alla villa rappresentato nelle autorizzazioni rilasciate sia conforme a quanto presente allo stato attuale.

(Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri e vincoli condominiali.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri e vincoli condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri e vincoli condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante.

L'unità è di proprietà del Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 dell'usufrutto.

L'unità magazzino è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Il sottoscritto C.T.U. in data 30 Agosto 2017, procedeva all'invio della lettera racc. A.R. al soggetto esecutato, Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la fissazione del sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione.

Il relativo avviso di sopralluogo veniva restituito allo scrivente Architetto il giorno 06 Settembre 2017, firmato dal soggetto esecutato.

(vedasi Lotto 2 Allegato 11)

Il giorno 12 Settembre 2017 ore 15,00, data stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., alla presenza del custode nominato, si recava nel Comune di Castelbelforte (MN), in Via Parolara n. 37, presso l'immobile da ispezionare, per l'accesso.

Il C.T.U. nella stessa occasione non poteva effettuare il sopralluogo dei beni in quanto il soggetto esecutato non si presentava.

A seguito di telefonata intercorsa con il soggetto esecutato il sottoscritto C.T.U. poteva effettuare un primo accesso presso i beni pignorati in data 11 Ottobre ore 14,00 alla presenza del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del soggetto esecutato. Nella stessa data, a seguito della complessità del rilievo e della grandezza delle unità oggetto del pignoramento, veniva fissato un secondo sopralluogo per il giorno 03 Novembre alle ore 14,00.

Il giorno 22/08/2017 il sottoscritto CTU faceva richiesta allo Studio Notaio Dott. Daniele Molinari

di Mantova (MN) della copia dell'atto di donazione dei beni oggetto dell'esecuzione, in quanto non fornita dal soggetto esecutato durante il sopralluogo.

La copia dell'atto di donazione veniva fornita al CTU il giorno 25/08/2017 brevi mano. (vedasi Lotto 2 Allegato 5)

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

## **TITOLARITÀ**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad oggi non risulta sposato come da certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Castelbelforte (MN) il 30/11/2017. (vedasi Lotto 1 Allegato 7)

L'unità ex cabina elettrica oggetto dell'esecuzione immobiliare individuata al Fg. 20 Particella 132 è pervenuta al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\* soggetto esecutato, da atto di donazione del Dott. Notaio Daniele Molinari Rep. 70968 del 27/05/2009 registrato a Mantova il 15/06/2009 n. Racc. 5401 e trascritto a Mantova il 15/06/2009 al R.G.7350 e R.P. 4175. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

## **CONFINI**

Il magazzino è individuato nel Comune di Castelbelforte (MN) al Foglio 20 Particella 118 e confina a Nord-Est con la pubblica via Parolara, a Sud-Est confina con area ingresso comune Particella 253, a Sud-Ovest con altra unità stessa proprietà Particella 131 e a Nord-Ovest confina con canale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	1028,00 mq	1065,00 mq	1,00	1065,00 mq	8,10 m	Terra
Locale di deposito	86,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,10 m	Terra
Magazzino	313,00 mq	385,00 mq	1,00	385,00 mq	4,70 m	Terra
Magazzino	438,00 mq	465,00 mq	1,00	465,00 mq	7,90 m	Terra
Ufficio	32,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,85 m	Terra
Ripostiglio	22,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,85 m	Terra
Bagni	32,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,85 m	Terra
Giardino/cortile	3765,00 mq	3765,00 mq	0,10	376,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2491,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>		<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2491,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un ampio magazzino indipendente disposta tutta al piano terra con cortile antistante e laterale e giardino retrostante e laterale.

Il magazzino è posto in Via Parolara n. 37 ed è sito nella zona industriale a Sud-Est del paese di Castelbelforte (MN) a 1 Km circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

L'accesso all'unità avviene mediante il grande cancello carraio e pedonale posto al n. 37 di via Parolara.

Dal cancello mediante percorso comune di ingresso si accede direttamente al magazzino.

Il magazzino ha una superficie netta di 1780,00 mq circa, è dotato di un ufficio di 32 mq circa, da locale bagno uomini di 16,00 mq circa e da locale bagno donne di 16,00 mq circa, da locale deposito di 86 mq circa e da locale ripostiglio di 22 mq circa.

Il magazzino è provvisto di ampia area cortiva antistante e laterale di 1865 mq circa e giardino retrostante e laterale di 1900 mq circa.

(vedasi Lotto 2 Allegato n.3 e 4)

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1980 al 20/03/1992	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Cl.U Rendita € 19,08 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 20/03/1992 al 08/05/2000	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 18.486,52 Piano Terra Graffato particella 131 e 132
Dal 08/05/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 27/05/2009 al 22/12/2017	**** Omissis ****	Catato <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D8

		 <p>Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132</p>
<p>Dal 22/12/2017 al 27/12/2017</p>	<p>**** Omissis ****</p> 	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 118 Categoria D7 Rendita € 9.484,00 Piano Terra</p>

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

## ASTE DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	131			D7				9484	Terra	

### *Corrispondenza catastale*

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato attuale dei luoghi.

Esiste corrispondenza tra le unità elencate nell'atto di pignoramento quelle registrate presso Agenzia delle Entrate.

In occasione dei sopralluoghi effettuati alla presenza del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario e padre del soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario delle unità oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come il locale magazzino sia individuato nelle planimetrie depositate presso Agenzia delle Entrate di Mantova Fg. 20 Particella 118 graffato Particella 131 e 132 come macello. Attualmente viene utilizzato come magazzino.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- i locali sono tutti destinati a magazzino deposito;
- nella rappresentazione grafica mancano alcune porte interne ed esterne e alcune finestre;
- nella rappresentazione grafica sono riportate pareti/tramezze attualmente non presenti;
- le altezze dei locali interni sono differenti

Dopo un rilievo completo dell'area e delle unità presenti si è studiato un nuovo progetto divisionale delle unità, con la formazione di due lotti 1 e 2 e la creazione di un'area ingresso comune alle stesse. Il progetto veniva inviato e depositato telematicamente per autorizzazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 10)

Nel progetto divisionale si è provveduto all'individuazione di un'area di servizio ai garage (Lotto 1) e alla formazione di un'area di ingresso comune (Particella 253).

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., in data 1 Dicembre 2017, Prot. 59353/2017, e ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevizi Catastali, con modello PREGEO, alla predisposizione del frazionamento e tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, con la rappresentazione delle unità mancanti e con la suddivisione dell'area come da progetto divisionale. (vedasi Lotto 2 Allegato 12)

In data 22 Dicembre 2017 Prot. MN0062569 il sottoscritto ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevizi Catastali, con modello DOCFA, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ad oggi l'unità immobiliare viene individuata come segue:

Catato fabbricati Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 118 - Cat. D/7 - Rendita 9484,00 - piano T.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 2-3)

## **PRECISAZIONI**

Ad oggi il magazzino (Particella 118) è occupata dai beni del soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario dell'unità e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario dell'unità.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 118 - Cat. D/7- Rendita 9484,00 € - piano T.

(vedasi Lotto 2 Allegato 2-3)

Ad oggi il magazzino (Particella 118) è occupata dai beni del soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario dell'unità e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario dell'unità.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 118 - Cat. D/7- Rendita 9484,00 € - piano T.  
(vedasi Lotto 2 Allegato 2-3)

## **STATO CONSERVATIVO**

Ad oggi il magazzino, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

(vedasi Lotto 2 Allegato 4)

## **PARTI COMUNI**

Ad oggi il magazzino oggetto dell'esecuzione, risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

L'unità magazzino è accessibile mediante ingresso comune e passaggio comune individuato al Foglio 20 Mappale 253. L'unità sono site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte .

(Vedasi Lotto 2 Allegato 3)

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un grande magazzino indipendente disposto tutto al piano terra con cortile antistante e laterale e giardino retrostante e laterale.

L'unità è site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN), ed è accessibile mediante cancello carraio e pedonale e strada di ingresso comune Particella 253.

L'unità è di proprietà esclusiva del soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1

della nuda proprietà. L'unità è soggetta a usufrutto per la quota di 1/1 del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del soggetto esecutato.

Il locale magazzino è composto da un grande locale unico di 1025 mq circa, da due locali più piccoli di 440 mq circa totali e da 4 locali di 310 mq circa totali. Inoltre esiste un locale e deposito di 85,00 mq circa e un locale ufficio di 32,00 mq circa e da un locale bagno uomini di 16,00 mq e da un bagno donne di 16,00 mq circa e da un locale ripostiglio di 22 mq circa.

I locali sono tutti pavimentati con battuto in cemento. Il locale ex macello di 190,00 mq circa con portone d'accesso verso cortile laterale esterno è dotato di grandi strutture in metallo a soffitto usate in passato per macellazione. I locali celle e anticelle di 310,00 mq circa sono dotati anch'essi di strutture metalliche a parete a soffitto usate in passato per la macellazione. I locali cella sono dotati di pareti e porte isolate.

La copertura del magazzino è stata completamente ristrutturata, isolata e colorata di colore azzurro.

Esteriormente in capannone ha un'area di manovra davanti e laterale pavimentata in battuto di cemento di 1680,00 mq circa e un giardino retrostante e laterale di 1900,00 mq circa.

La struttura del magazzino è di tipo prefabbricato con pilastri e travi in cemento armato con fondazioni in calcestruzzo armato.

I muri in elevazione sono realizzati in blocco tipo "Prismo" di cemento, sp. 25 cm.

La copertura dell'edificio di tipo a volta a due campate con struttura portante in laterizio e cemento armato e soprastanti lastre tipo "Eternit" di copertura. Il tetto esterno è stato bonificato e isolato con isolante a spruzzo e colorato di blu. Internamente il magazzino è dotato di catene in metallo.

Le gronde e i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata e scaricano direttamente sul piazzale esterno.

Gli intonaci interni sono al civile.

Il pavimento interno ed esterno è tutto in battuto di cemento. I bagni sono pavimentati con pavimento in gres di colore marrone e sono rivestiti con mattonelle in gres color beige.

Le finestre nel locale magazzino sono in metallo e specchiature in vetro. Nel locale deposito le finestre sono con struttura in cemento e specchiature in vetro. Nel locale ufficio e nei bagni le finestre sono in legno con specchiature in vetro. Le porte interne dell'ufficio e dei locali bagni e ripostiglio sono in legno tamburato con specchiatura in vetro. Le porte dei bagni sono cieche. L'ufficio è dotato di finestra interna verso magazzino in alluminio. I portoni del magazzino sono tutti scorrevoli in metallo con specchiature in vetro. I vecchi locali celle frigo del vecchio macello sono dotati di porte da cella frigorifera.

Il magazzino si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è di tipo esterno e a norma. L'impianto è provvisto di prese ed interruttori e di quadri elettrici.

Il locale ufficio, i bagni e il ripostiglio sono dotati di impianto elettrico esterno a norma. Il capannone è illuminato con neon di tipo da esterni.

I locali magazzino ex celle frigorifere sono dotate di solaio di copertura in laterocemento h. 4,50 m circa e di murature più spesse dei locali. Inoltre sono provviste delle strutture interne a tetto in travi di metallo del ex macello necessarie per lo stoccaggio animali nelle celle frigo.

Al momento del sopralluogo il magazzino è occupato con i beni mobili del soggetto esecutato signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sua famiglia.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

## STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi il magazzino è occupata dal soggetto esecutato, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità oggetto dell'esecuzione e dalla loro famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti				
		<b>Atto di permuta</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Dott. Agostino Ribolzi	26/06/1980	4116		
<b>Trascrizione</b>						
Dal 26/06/1980 al 09/07/2003	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere (MN)	19/07/1980	5871	4349	
<b>Registrazione</b>						
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 09/07/2003	**** Omissis	<b>Ricongiungimento usufrutto</b>				

al 21/04/2005	****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/07/2003	182056	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di Donazione</b>					
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Daniele Molinari	21/04/2005	64690	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Mantova (MN)	03/05/2005	6368	3919
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di Donazione</b>					
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Daniele Molinari	11/06/2007	68676	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Mantova (MN)	04/07/2007	11436	6321
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di Donazione</b>					
Dal 27/05/2009 al 27/12/2017	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.	27/05/2009	70968	

Daniele Molinari

## Trascrizione

Presso

Data

Reg. gen.

Reg. part.

Conservatoria di  
Mantova (MN)

15/06/2009

7350

4175

## Registrazione

Presso

Data

Reg. N°

Vol. N°

		Trascrizione	
		Presso	Data
		Conservatoria di Mantova (MN)	15/06/2009
		Registrazione	
		Presso	Data

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 del Territorio di Mantova aggiornate al 19/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia volontaria

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto. L'ipoteca

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 04/03/2016

Reg. gen. 7159 - Reg. part. 0

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n.rep.7159 sopra i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

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

Note: Il pignoramento colpisce i beni individuati nel Comune di Castelbelforte al Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'unità magazzino oggetto dell'esecuzione è individuata dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T..  
(Vedasi Lotto 2 Allegato 9)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità magazzino è stata oggetto di domanda di permesso di costruire per nuova costruzione di capannone prefabbricato ad uso macello presentata i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al Comune di Castelbelforte (MN) il 16/11/1963 Prot. 2282 e autorizzata con licenza di costruzione n.79/1964 del 3/10/1964.

Per la stessa veniva presentata i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al Comune di Castelbelforte (MN) il 17/11/1964 domanda di fine lavori e richiesta di agibilità. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte risulta rilascio certificato di agibilità n. 79 il 18/08/1965.

Il 23/10/1972 con Prot. 2596 viene depositata dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* domanda di nuova costruzione locale tripperia presso il capannone sito a Castelbelforte in via Parolara n. 37. Per la stessa viene rilasciata dal Comune di Castelbelforte autorizzazione n. 217 del 16/12/1972. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata comunicazione fine lavori e domanda certificato di agibilità.

In data 12/05/1978 Prot. 922 i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* domanda di ristrutturazione impianto locali di macellazione autorizzata con licenza di costruzione n.922/1978 del 29/03/1978. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata integrazione alla richiesta di integrazione del comune e comunicazione di fine lavori e domanda certificato di agibilità.

Il giorno 08/01/2009 viene presentata domanda DIA di ristrutturazione della recinzione esistente dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Prot. 104, integrata con comunicazione di completamento pratica del 06/02/2009 Prot. 1006, con allegata concessione della Provincia di Mantova.

Dalla ricerca presso l'archivio comunale non emerge la comunicazione di fine lavori.

(vedasi Lotto 2 Allegato 6)

### ***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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbelforte (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come la planimetria del magazzino oggetto dell'esecuzione NON sia conforme a quanto realizzato.

Nella pratica edilizia di ristrutturazione del locale macellazione depositata presso Comune di

Castelbelforte (MN) Prot.922 del 12/05/1978 e autorizzato con licenza di costruzione n.922/1978 del 29/03/1978 le planimetrie del locale macello sono rappresentate in modo difforme da quella esistente. Inoltre manca la domanda e il progetto per il cambio d'uso dei locali di macellazione in locali magazzino.

Nello specifico:

- nel magazzino era presente un locale spedizione attualmente non presente;
- era rappresentata una sala compressori e e sala sfascio attualmente non presenti;
- la forma del locale tripperia e pelli era diverso da quello esistente;
- il locale attualmente ufficio era un locale mensa;
- il locale tripperia autorizzato dal comune con n. 217 del 16/12/1972 è difforme dal locale deposito esistente;
- manca il cambio d'uso di tutti i locali da locali macellazione in magazzino.

(Vedasi Lotto 2 Allegato 6)

Da indicazioni assunte presso Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte(MN), dal tecnico Ufficio tecnico, si è constatato che per il magazzino oggetto dell'esecuzione non è mai stata presentata domanda da impatto paesistico per la ristrutturazione della copertura e successiva colorazione azzurra. Da parere del tecnico responsabile del Comune di Castelbelforte la coloritura della copertura azzurra esistente non è conforme alla normativa in vigore del Comune di Castelbelforte. Pertanto la coloritura azzurra del magazzino non è sanabile e da modificare con colore simile alla "terra". Costo ipotetico stimato per la coloritura della copertura del capannone 40.000,00 mq.

Inoltre non è mai stata presentata domanda di cambio d'uso dei locali da macello a magazzino.

Lo scrivente C.T.U. a seguito dell'incontro con il tecnico comunale, può dichiarare che è possibile presentare domanda di accertamento di conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001, in quanto l'immobile esistente non è conforme a quanto autorizzato.

Nello specifico si possono ipotizzare i costi per pratica di sanatoria come segue:

- progetto di sanatoria e cambio d'uso del locale magazzino;
- pagamento oblazione sanzione in misura del doppio;

Totale costo: 25.000,00 €



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri e vincoli condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Nella valutazione del Lotto 1 si è ritenuto più opportuno valutare il giardino della villa come bene indipendente in quanto valutando la villa con i locali di servizio e il terreno come unico bene, la grande superficie del terreno avrebbe inciso notevolmente sulla metratura dell'unità, causando una sovrastima delle unità.

Per tale motivo il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto più opportuno valutare il parco della villa come terreno agricolo.

Nella valutazione del bene Lotto 2 si è tenuto in considerazione il costo ipotetico stabilito per la sanatoria e del ripristino della copertura esistente non sanabile.

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra  
Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor [REDACTED] l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Categoria A8, Graffato 132  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale dell'unità residenziale oggetto dell'esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione del bene, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella valutazione dell'immobile si è tenuta in considerazione la necessità di presentare un nuovo progetto per lo scarico dell'abitazione e della piscina e per il progetto di sanatoria.

Superficie Lorda Abitazione piano terra: 329,66 mq x 1000 €/mq = 329.660,00 € arrotondato 330.000,00 €

- **Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra**

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 131, ed costituito da un ampio locale garage indipendente con area cortiva di manovra. L'unità è di proprietà del Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'usufruttuario per la quota di 1/1. L'unità garage è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 56.000,00

Il valore commerciale dell'unità residenziale oggetto dell'esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione del bene, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile

valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella valutazione dell'immobile si è tenuta in considerazione la necessità di presentare un nuovo progetto di sanatoria.

Superficie Lorda garage: 372,00 mq x 150 €/mq = 55.800,00 arrotondato a 56.000,00 €

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un terreno ad uso parco della villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una piccola ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore

per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor

l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibile dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 133, Qualità Giardino

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

Valore di stima del bene: € 82.000,00

Il valore commerciale dell'unità residenziale oggetto dell'esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione del bene, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La valutazione del parco è stata effettuata considerando il parco come un semplice terreno e non come giardino di servizio della villa, in quanto la grande metratura del giardino avrebbe inciso notevolmente sulla valutazione dell'unità residenziale. Per tale motivo il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a stimare il giardino come terreno. Il terreno agricolo nel Comune di Castelbelforte (MN) ha una valutazione di 36000,00 €/Ha e un valore circa di 10000 € alla biolca mantovana (3138 mq circa).

Superficie Lorda terreno: 25528,00 mq x 3,20 €/mq = 81.689,60 € arrotondato 82.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Villetta Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	329,66 mq	1.000,00 €/mq	€ 329.660,00	100,00	€ 330.000,00
<b>Bene N° 5 -</b> Garage Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	372,00 mq	150,00 €/mq	€ 55.800,00	100,00	€ 56.000,00
<b>Bene N° 9 -</b> Terreno Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	25528,00 mq	3,20 €/mq	€ 81.689,60	100,00	€ 82.000,00
Valore di stima:					€ 468.000,00

Valore di stima: € 468.000,00

Deprezzamento del 4,00 %

**Valore finale di stima: € 450.000,00**

Nella valutazione degli immobili si è tenuta in considerazione i costi per la pratica di sanatoria dell'abitazione e dei locali servizio alla piscina, stimando il costo in € 4.500,00 circa.

Della pratica per il progetto impianto sub-irrigazione o fito depurazione stimato in 5000,00 € circa.

Della pratica di sanatoria della recinzione esterna in 3500,00 € circa.

Della pratica di sanatoria e cambio d'uso del locale garage stimata in circa 5.000,00 €.

Valore Stima:

Valore Stima unità: 468.000,00 € -

Costo per pratiche sanatoria e oneri: 18.000,00 € =

Totale: 450.000,00 €

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante. L'unità è di proprietà del Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 dell'usufrutto. L'unità magazzino è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 374.000,00

Il valore commerciale dell'unità residenziale oggetto dell'esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione del bene, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella stima si è tenuta in considerazione il costo della sanatoria e del cambio d'uso del magazzino da effettuare e della coloritura della copertura non sanabile.

Superficie Lorda Magazzino: 2491,50 mq x 150 €/mq = 373.725,00 € arrotondato a 374.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	2491,50 mq	150,00 €/mq	€ 373.725,00	100,00	€ 374.000,00

Valore di stima: € 374.000,00

Deprezzamento del 17,00 %

**Valore finale di stima: € 310.000,00**

Nella valutazione dell'immobile si è tenuta in considerazione il costo per la pratica di sanatoria e del cambio d'uso del magazzino e coloritura della copertura, stimando il costo come segue:

- coloritura della copertura non a norma e in € 40.000,00 circa.
- pratica di sanatoria € 25.000,00 circa

Valore Stima:

Valore Stima capannone: 374.000,00 € -

Costo per pratica sanatoria e ripristino copertura: 65.000,00 € =

Totale: 309.000,00 € arrotondato a 310.000,00 €

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

I beni oggetto dell'esecuzione sono occupati dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario della nuda proprietà dei beni oggetto esecuzione nonché soggetto esecutato e dalla sua famiglia e dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del soggetto esecutato e usufruttuario della unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia.

Le unità oggetto dell'esecuzione sono occupate e arredate con i beni mobili dell'esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sua famiglia e del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

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.

Porto Mantovano, li 29/12/2017

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - Inquadramento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - Estratto Mappa e Visure
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - Repertorio Fotografico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - Copia Atto di Donazione
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - Pratiche Urbanistiche
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - Estratto di stato libero
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - Visura Ipocatastali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - Estratto PGT e norme comunali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - Ipotesi divisionale e difformità urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - Raccomandate
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - Frazionamento e tipo mappale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13 - Certificato Destinazione Urbanistico

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra  
Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Categoria A8, Graffato 132 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità residenziale, la piscina, i locali di servizio alla stessa e ex cabina elettrica oggetto dell'esecuzione sono individuati dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in parte in "Ambito Agricolo " zona E2 - Zona Rurale di Rispetto a norma art. 17 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T., e in parte "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.. (Vedasi Lotto 1 Allegato 9)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra  
Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 131, ed costituito da un ampio locale garage indipendente con area cortiva di manovra. L'unità è di proprietà del Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'usufruttuario per la quota di 1/1. L'unità garage è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità garage oggetto dell'esecuzione è individuata dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.. (Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

**• Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un terreno ad uso parco della villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una piccola ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore

per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor

l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibile dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune

(Particella

253.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 133, Qualità Giardino

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

Destinazione urbanistica: Il parco di servizio alla residenza oggetto dell'esecuzione è individuato dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in parte in "Ambito Agricolo " zona E2 - Zona Rurale di Rispetto a norma art. 17 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T., e in parte "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.. (Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

**Prezzo base d'asta: € 450.000,00**

## **LOTTO 2**

**• Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra**

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante. L'unità è di proprietà del Signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 dell'usufrutto. L'unità magazzino è accessibile

dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante

strada di ingresso comune (Particella 253).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: L'unità magazzino oggetto dell'esecuzione è individuata dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.. (Vedasi Lotto 2 Allegato 9)

**Prezzo base d'asta: € 310.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2017 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 450.000,00

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Categoria A8, Graffato 132	<b>Superficie</b>	329,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ad oggi l'abitazione, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Il locale piscina, il locale ripostiglio, il locale impianto piscina e il bagno di servizio alla piscina e all'unità residenziale si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Il locale ex cabina elettrica, oggetto dell'esecuzione, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del [REDACTED] usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Ad oggi la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor [REDACTED] Omissis [REDACTED] proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1, con la sua compagna e dal padre Signor [REDACTED] Omissis [REDACTED] usufruttuario per la quota di 1/1 delle unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia. Alla data del sopralluogo la piscina e i locali di servizio sono occupati dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia. Il locale ex cabina elettrica è alla data del sopralluogo libera.		

<b>Bene N° 5 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria C6	<b>Superficie</b>	372,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Ad oggi il locale garage, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 131, ed costituito da un ampio locale garage indipendente con area cortiva di manovra. L'unità è di proprietà del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor **** Omissis **** l'usufruttuario per la quota di 1/1. L'unità garage è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Ad oggi il garage è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità oggetto dell'esecuzione e dalla loro famiglia.		

Bene N° 9 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 133, Qualità Giardino	<b>Superficie</b>	25528,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ad oggi il giardino di servizio all'abitazione, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. All'interno del giardino ci sono molte alberature e aiuole ornamentali, è ben curato ed è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un terreno ad uso parco della villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una piccola ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibile dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Ad oggi il giardino della villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 delle unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia.		

Bene N° 6 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria D7	<b>Superficie</b>	2491,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ad oggi il magazzino, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante. L'unità è di proprietà del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 dell'usufrutto. L'unità magazzino è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Ad oggi il magazzino è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità oggetto dell'esecuzione e dalla loro famiglia.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia volontaria

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto mentre il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore per il diritto per la nuda proprietà. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132 (ex cabina elettrica). (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n. rep.7159 iscrizione n 12926/2078 del 30/11/2016, posta a carico dei beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce le unità Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto mentre il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore per il diritto per la nuda proprietà. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n.rep.7159 sopra i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71.

***Trascrizioni***

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,  
PIANO TERRA*****Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia volontaria

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 04/03/2016

Reg. gen. 7159 - Reg. part. 0

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n.rep.7159 sopra i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

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

Note: Il pignoramento colpisce i beni individuati nel Comune di Castelbelforte al Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

---

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n. rep.7159 iscrizione n 12926/2078 del 30/11/2016, posta a carico dei beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

• **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

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

Note: I pignoramento colpisce i beni individuati al Fg. 20 Particella  
118,131,132,133,15,70,71.

III.mo Siq. Giudice

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**Dott. Mauro Pietro Bernardi**

Via Poma n. 15

46100 Mantova (MN)

**OGGETTO: Perizia di stima Esecuzione Immobiliare n. 177/2017 del  
Tribunale di Mantova (MN) - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari -**

Con la presente il sottoscritto Architetto Nicola Pallavicini, in qualità di C.T.U. incaricato  
nell'esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, in seguito a richiesta della AUTOTRANSFERT  
NOTARES, è a precisare che il bene, riportato a pag. 58 della perizia, individuato come  
LOTTO 2 - Fg 20 Particella 131 Categoria D/7, è stato erroneamente indicato.



Il bene corretto è :

Lotto 2 Foglio 20 Particella 118 Categoria D/7 Rendita € 9484,00 - Via Parolara n. 37 Piano  
Terra.

Con ossequi.



**II C.T.U.**  
Architetto Nicola Pallavicini





# TRIBUNALE DI MANTOVA



Sezione EE.II.

**G.E. Dott.re Mauro Pietro Bernardi**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola  
nell'Esecuzione Immobiliare 177/2017 del R.G.E.



promossa da



Contro



## INTEGRAZIONE PERIZIA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- All'udienza del 10/08/2017, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC: n.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- In data 02/01/2018 il sottoscritto depositava perizia di stima.
- In data 06/10/2021 il sottoscritto presentava integrazione alla perizia di stima.
- In data 29/06/2022 il sottoscritto presentava integrazione alla perizia di stima.
- In data 04/03/2024 il Signor depositava istanza al Giudice dell'Esecuzione. Il giudice chiedeva all'esperto di riferire in merito allo stato delle utenze e circa l'esistenza di una servitù di elettrodotto, eventualmente integrando la perizia già in atti.

Tutto ciò premesso il sottoscritto deposita,

### **INTEGRAZIONE DI PERIZA**

1. Con ordinanza emessa ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. in data 18/01/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mauro Pietro Bernardi ha disposto la vendita dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, delegando al compimento delle relative operazioni il Dott. Massimo Bertolucci, Notaio in Mantova.
2. Nella vendita telematica sincrona mista senza incanto tenuta in data 5/07/2023, eseguita la pubblicità da parte del Professionista delegato nelle forme di legge ex artt. 490 c.p.c., 173-ter e 173-quater disp. di att. c.p.c. e comunque nelle forme stabilite dal competente Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Mantova, il bene immobile sotto descritto identificato come Lotto N. 1, veniva aggiudicato al Signor carta di soggiorno emessa dalla Questura di Mantova in il quale dichiarava essere celibe, nell'osservanza delle formalità di rito e per il prezzo di Euro 300,00
3. Con successivo decreto il Giudice dell'Esecuzione, visti gli artt. 586 e 591 bis c.p.c., ha trasferito al Signor 300,00

che ha dichiarato di essere celibe, per il prezzo suindicato, i seguenti diritti immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, frutti, accessori, oneri, ragioni ed azioni, quota proporzionale delle parti comuni, eventuali servitù attive e passive anche non apparenti:  
LOTTO 1: Piena proprietà di compendio immobiliare formato da villetta indipendente con ampio giardino, piscina esterna e locali di servizio alla piscina, oltre ad ampio locale garage, il tutto ubicato nel Comune di Castelbelforte (MN), Via Parolara n. 37, e censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- foglio 20 - particella 132 graffata con la particella 133 - categoria A/8 - classe 1 - consistenza 13,5 vani - sup. cat. totale 452 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 308 mq - rendita euro 1.185,27 - Via Parolara n. 37 - piano T;
- foglio 20 - particella 131 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 277 mq - sup. cat. totale 330 mq- rendita euro 615,15 - Via Parolara n. 37 - piano T.

4. Il LOTTO 2 è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante.

Ad oggi i beni Lotto 2 devono ancora essere venduti.

5. Il giorno 27/03/2024 il sottoscritto perito estimatore si recava sul posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) in presenza del custode, del proprietario Lotto 1, e l'esecutato occupante del Lotto 2 con i loro rispettivi tecnici si è proceduto alla verifica degli allacci degli impianti e delle utenze.

In sede di sopralluogo si è reso necessario richiedere il supporto di un perito Elettrotecnico.

6. Il giorno 11/04/2024 il sottoscritto perito si recava nuovamente sul posto con il supporto del Per. Ind. Enrico Salomoni, alla presenza del custode, del proprietario Lotto 1 con il suo tecnico Geom. William Bottoli , e dell'esecutato occupante del Lotto 2 con il suo tecnico Geom. Paolo Rei. Il perito estimatore ha proceduto alla verifica degli impianti e utenze.

Dall'analisi e dalla verifica emerge quanto segue:

- A. Esiste una servitù di passaggio rete elettrica aerea e interrata nel giardino Lotto 1 .

La registrazione delle servitù non sono state reperite. (vedasi Fotografia 6 e 7)



B. I contatori della corrente elettrica sono attualmente installati nella cassetta posta nel muro sito esternamente al cancello nell'area di accesso comune. La cassetta è installata a sinistra nel muro di recinzione a confine con il giardino Lotto 1.

Attualmente l'unità Lotto 1 e Lotto 2 sono collegate entrambe sotto il contatore attivo abitazione Lotto 1. Nella cassetta è presente anche un contatore attualmente chiuso precedentemente destinato al capannone Lotto 2. Le linee sono collegate ai quadri principali posti dietro il muro lato giardino lotto 1. Per accedere ai quadri è necessario entrare nel giardino Lotto 1. (vedasi Fotografia 1 e 2)

C. Davanti alle casette del gas sulla banchina stradale c'è il pozetto interrato con n. 1 allaccio all'acquedotto e relativo contatore attualmente chiuso.

Attualmente l'abitazione Lotto 1 e il capannone Lotto 2 sono collegati ad un pozzo d'acqua posto nel giardino retrostante capannone Lotto 2. (vedasi Fotografia 5)

D. Esternamente alla mura davanti al giardino Lotto 1 sono presenti n. 2 casette del gas.

All'interno di una delle due è presente un contatore del gas attivo collegato all'abitazione Lotto 1. Il collegamento tra contatore abitazione è interrato nel giardino Lotto 1. Il capannone Lotto 2 è privo di allaccio alla rete del gas. (vedasi Fotografia 4)

E. Da informazioni reperite da TEA ACQUE la rete fognaria presente in via Parolara è stata realizzata due anni fa. Le unità Lotto 1 e Lotto 2 non sono collegate alla rete fognaria.

Attualmente scaricano in un pozzo disperdente.

Sulla strada sono presenti n. 3 stacchi per predisposizione innesto alla fognatura Comunale così da non dover poi manomettere il manto stradale.

F. Si comunica che il cavo della rete telefonica è collegato all' abitazione Lotto 1 .

Il Lotto 2 è privo di rete telefonica. (vedasi Fotografia 3)



che l'unità LOTTO 2 è privo di allacci indipendenti.

Sarà necessario realizzare il nuovo allaccio Energia Elettrica, del gas, dell'acquedotto della fognatura e del telefono.



Porto Mantovano, 03 Maggio 2024,

In fede,



Il C.T.U.

Arch. Nicola Pallavicini

- *In allegato schema sotto servizi TEA.*
- *Relazione consulenza tecnica Eltec.*
- *Verbale di sopralluogo.*
- *Documentazione Fotografica.*





# TRIBUNALE DI MANTOVA



Sezione EE.II.

**G.E. Dott.re Mauro Pietro Bernardi**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola  
nell'Esecuzione Immobiliare 177/2017 del R.G.E.



promossa da



Contro



## INTEGRAZIONE PERIZIA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- All'udienza del 10/08/2017, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC: ncola.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- In data 02/01/2018 il sottoscritto depositava perizia di stima.
- In data 06/10/2021 il sottoscritto presentava integrazione alla perizia di stima.
- In data 29/06/2022 il sottoscritto presentava integrazione alla perizia di stima.
- In data 04/03/2024 il Signor , depositava istanza al Giudice dell'Esecuzione. Il giudice chiedeva all'esperto di riferire in merito allo stato delle utenze e circa l'esistenza di una servitù di elettrodotto, eventualmente integrando la perizia già in atti.
- In data 12/06/2024 il Signor , depositava istanza di integrazione della perizia e dell'avviso di vendita del 21/05/2024 al Giudice dell'Esecuzione. Il giudice chiedeva all'esperto di riferire in merito alle osservazioni presentate dal soggetto esecutato.

A seguito dell'istanza di integrazione della perizia e dell'avviso di vendita del 21/05/2024 pubblicato il 23/05/2024, presentata dal Sig. il sottoscritto Arch. Nicola Pallavicini, C.T.U. incaricato nell'esecuzione n.177/2017 RGE con riunita la 88/2019 RGE, presenta memoria scritta.

Il sottoscritto perito informa l'illusterrissimo Giudice che durante il sopralluogo per la verifica delle utenze e degli allacci eseguito il 27/03/2024 alla presenza del custode, del proprietario Lotto 1, e l'esecutato occupante del Lotto 2 con i loro rispettivi tecnici, il soggetto esecutato e occupante il Lotto 2 non è stato molto collaborativo. Nello specifico nonostante la richiesta del sottoscritto perito di mostrare l'eventuale allaccio del gas al capannone e la posizione del pozzo o dei pozzi dell'acqua attualmente in funzione non ha mostrato niente evitando di chiarire in merito alle informazioni richieste per gli allacci.

Tutto ciò premesso il sottoscritto deposita,

A. Come premesso il soggetto esecutato, occupante l'immobile LOTTO 2, non ha indicato l'allaccio del gas esistente nel capannone.

Come descritto nell'integrazione alla perizia del 03/05/2024 depositata al punto D) è stato riportato:

*"D. Esternamente alla mura davanti al giardino Lotto 1 sono presenti n. 2 cassette del gas. All'interno di una delle due è presente un contatore del gas attivo collegato all'abitazione Lotto 1. Il collegamento tra contatore abitazione è interrato nel giardino Lotto 1. Il capannone Lotto 2 è privo di allaccio alla rete del gas. (vedasi Fotografia 4)"*

Si precisa che:

L'unico contatore attivo presente è collegato all'abitazione Lotto 1. Non è stato possibile rilevare se il contatore esistente sia collegato anche al capannone Lotto 2. Il collegamento tra il contatore e l'abitazione e il capannone è presumibilmente interrato nel giardino Lotto 1, e non è visibile. L'unica porzione di tubo del gas visibile è in prossimità dello spigolo nel capannone Lotto 2. Il tubo interrato attraversa in posizione non possibile da rilevare nell'area dell'ingresso comune e nel cortile del Lotto 2. Si dichiara che non è stato possibile capire se la seconda cassetta esterna del gas sia collegata ad una delle due unità.

Vedasi fotografie in allegato.

B. Viene riferito al punto b) che la predisposizione allaccio alla fognatura è costituita da un solo tombino e non tre.

Come da tavola TEA, allegata già all'integrazione del 03/05/2024, si evince che in prossimità della recinzione dei giardini del Lotto 1 e Lotto 2, a confine con la banchina stradale, sono presenti n. 3 tombini contenenti la predisposizione per allaccio alla fognatura comunale che passa in Via Parolara già realizzati da TEA durante i lavori. Uno davanti al cancello principale e n. 2 posti sui lati opposti del proprietà. Vedasi fotografie in allegato.

C. Come premesso il soggetto esecutato, occupante l'immobile LOTTO 2, durante il sopralluogo alla domanda se presenti pozzi per l'acqua funzionanti, ha indicato approssimativamente la posizione di uno dei due pozzi dell'acqua, omettendo la presenza di

*"C. Davanti alle cassette del gas sulla banchina stradale c'è il pozetto interrato con n. 1 allaccio all'acquedotto e relativo contatore attualmente chiuso.*

*Attualmente l'abitazione Lotto 1 e il capannone Lotto 2 sono collegati ad un pozzo d'acqua posto nel giardino retrostante capannone Lotto 2. (vedasi Fotografia 5)"*

Si precisa che:

Attualmente l'abitazione Lotto 1 e il capannone Lotto 2 non sono collegate all'acquedotto esistente in via Parolara. E' presente un solo contatore posto nel pozetto interrato al momento chiuso.

Ad oggi l'abitazione Lotto 1 e il capannone Lotto 2 risultano essere collegate ai n. 2 pozzi d'acqua funzionanti posti nei giardini. Da indicazioni del proprietario Lotto 1 si suppone che l'abitazione sia collegata al pozzo posto dietro i locali spogliatoio.

Il capannone Lotto 2 si suppone sia collegato al pozzo presente nel giardino retrostante il fabbricato.

Si dichiara che entrambi i pozzi sono utilizzabili solo per l'irrigazione dei giardini.

Sarà necessario attivare il contatore esistente e in seguito verificare a quale unità è collegato. Se collegato ad entrambe le unità occorrerà scorporare la linea e renderla indipendente con nuova richiesta di contatore dell'acqua.

D. Contestualmente al nuovo allaccio elettrico (Lotto 2) è necessario predisporre un nuovo contatore dedicato al cancello comune motorizzato e all'illuminazione esterna dell'area comune. Il sottoscritto indica come la posizione migliore del nuovo contatore sia in prossimità dell'ingresso comune, in modo da essere accessibile da entrambi i proprietari.

E. Attualmente la concessione di accesso carraio rilasciata al Sig. è scaduta nel 2023.

Non sono state reperiti dati inerenti il pagamento del canone annuale da corrispondere alla Provincia di Mantova. Per rinnovare la concessione scaduta sarà necessario presentare una nuova domanda a nome di entrambi i proprietari del Lotto 1 e Lotto 2 e il canone e le spese per la presentazione della domanda andrà divisa equamente dai proprietari del Lotto 1 e Lotto 2.



F. Nelle osservazioni è dichiarato che il sottoscritto perito ha compreso nel frazionamento dei lotto il cancello pedonale del lotto 2 nell'area di accesso comune.

Tale decisione non è dovuta ad un errore del perito nel frazionamento ma frutto di una scelta, in quanto il Lotto 2 è un magazzino e non una abitazione, preferendo assegnare il cancello pedonale allo spazio comune.

G. Come già descritto nell'integrazione alla perizia del 03/05/2024 depositata, tutti gli ingressi dei servizi tecnologici, luce, dell'acqua del gas e del telefono sono posti all'interno del Lotto 1, in parte sul fronte strada e in parte all'interno del lotto.

Questo costituisce un peso sul Lotto 1.

Il perito in sede di sopralluogo ha proposto al proprietario del Lotto 1 la costituzione di una servitù di passaggio sul Lotto 1 a favore del Lotto 2 per permettere l'accesso alla parte impiantistica. Tale proposta meno onerosa non è stata accettata da proprietario del Lotto 1.

A risoluzione di quanto descritto il perito propone quanto segue:

Realizzazione nuovo allaccio per le utenze della corrente elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono e della fognatura (attualmente mancante).

Nello specifico sarà necessario realizzare un nuovo collegamento tra la cassetta contatori elettrici, posta nel muro sito esternamente al cancello nell'area di accesso comune, e la posizione del nuovo quadro elettrico del Lotto 2. Il nuovo quadro elettrico sarà necessario posizionarlo dietro il muro di recinzione all'interno dell'area giardino del Lotto 2 per renderlo fruibile dal proprietario Lotto 2. Il nuovo quadro dovrà essere collegato al quadro presente nel capannone interrando un nuovo tubo nell'area di proprietà Lotto 2.

- Sarà necessario:

1) Posa pozzetto con un nuovo contatore dell'acqua collegato all'acquedotto da posizionare fuori dalla recinzione davanti al Lotto 2.

Realizzazione nuova linea di collegamento tra il nuovo contatore dell'acqua esterno e il capannone Lotto 2, mediante posa interrata tubo nell'area di proprietà Lotto 2. "Vedi punto C"

2) Posa cassetta e contatore del gas collegato alla rete presente in via Parolara, da posizionare all'esterno della recinzione fronte Lotto 2.

Realizzazione collegamento tra il nuovo contatore esterno e il capannone Lotto 2, interrando un nuovo tubo nell'area di proprietà Lotto 2.

3) La linea telefonica a servizio Lotto 2 sarà garantita predisponendo un allaccio alla rete presente in via Parolara, da posizionare fuori dalla recinzione davanti al Lotto 2.

Per eseguire tale opera è necessario un collegamento tra il nuovo pozetto esterno e il capannone Lotto 2, interrando un tubo nell'area di proprietà Lotto 2.

4) Come già descritto al punto B) sono presenti n. 3 tombini per lo stacco della fognatura comunale che passa in Via Parolara, già predisposti da TEA durante i lavori. Uno davanti al cancello principale e n. 2 posti sui lati opposti della proprietà davanti alla recinzione. Sarà necessario realizzare una nuova rete fognaria interrata, nella proprietà Lotto 2, che collegherà il capannone (Lotto 2) o con il pozetto della fognatura posto davanti al cancello comune (pozetto P9) o con quello posto di fronte alla recinzione Lotto 2 (pozetto P10).

Vedasi Tavola TEA allegata e fotografie.

\* \* \* \* \*

Come riportato nella perizia di stima il costo ipotetico stimato per la coloritura della copertura azzurra del capannone non conforme alla normativa in vigore è stimato in € 40.000,00 .

Si precisa che in perizia erroneamente è stato riportato nel capitolo "Regolarità Edilizia" Pag. 68 che il "Costo ipotetico per la coloritura della copertura del capannone 40.000,00 mq."

In perizia il valore di stima calcolato è comprensivo del deprezzamento del 17% dovuto alla sommatoria del costo di coloritura stimato in € 40.000,00 e del costo stimato della sanatoria di € 25.000,00 .





Alla luce di quanto sopra esposto, eseguite le opportune verifiche il sottoscritto perito stimatore ipotizza i costi per la realizzazione dei nuovi allacci della luce, dell'acqua, del gas, del telefono e della fognatura comprensivi di collegamenti con il capannone Lotto 2 e di tutte le opere necessarie per rendere l'immobile indipendente dal punto di vista delle utenze in € 27.000,00 . Tali spese sono da attribuire al Lotto 2.



Porto Mantovano, 15 Luglio 2024,



Il C.T.U.

Arch. Nicola Pallavicini



- Documentazione Fotografica.
- In allegato schema sotto servizi TEA.

