

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borghi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	7
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	7
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	9
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	9
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	11
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	11
Confini	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	12
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	12

Consistenza	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	14
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	15
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	17
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	17
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	18
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	21
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	22
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	23
Precisazioni	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	23
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	24
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	24
Stato conservativo.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25

Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	25
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	25
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	27
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	27
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	28
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	28
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	30
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	30
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	30
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	33
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	33

Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	33
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	33
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	33
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	34
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	34
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	34
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	36
Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T.....	37
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	37
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	37
Vincoli od oneri condominiali	37
Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1.....	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.....	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 215.500,00	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	48

In data 01/02/2024, il sottoscritto Geom. Borghi Luca, con studio in Via Bologna, 6 - 46051 - San Giorgio Bigarello (MN), email geometraborghi@gmail.com, PEC luca.borghi1@geopec.it, Tel. 349 3229557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da:

- unità immobiliare adibita ad villa unifamiliare (p.lla 68/309), sviluppantesi ai piani terra - seminterrato, primo e secondo (soppalco), collegati da scale interne esclusive, costituita da: vasche in disuso, due servizi igienici, centrale termica, tettoia ed area cortiva esclusiva, al piano terra - seminterrato, portico, soggiorno, cucina - sala da pranzo, lavanderia, n. 2 bagni, corridoio, due camere da letto, di cui una dotata di bagno e guardaroba, al piano primo, soppalco, ripostiglio, sottotetto con bagno e balcone, al piano secondo (soppalco).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Poiché trattasi di bene immobile, a destinazione abitativa, realizzato su terreno acquistato da impresa non costruttrice, il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da:

- unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/305), costituito da un unico locale al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Poiché trattasi di bene immobile, di pertinenza di unità immobiliare a destinazione abitativa, realizzato su terreno acquistato da impresa non costruttrice, il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da:

- unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/306), costituito da due locali al piano terra, oltre ad area cortiva pertinenziale.

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

Poiché trattasi di bene immobile strumentale acquistato da impresa non costruttrice, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro, fatto salvo l'eventuale esercizio dell'opzione I.V.A.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da:

- unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/307), costituito da un unico locale al piano terra.

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

Poiché trattasi di bene immobile strumentale acquistato da impresa non costruttrice, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro, fatto salvo l'eventuale esercizio dell'opzione I.V.A.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da:
- area urbana, al piano terra.

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

Poiché trattasi di terreno a destinazione residenziale estensiva acquistato da impresa, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad I.V.A.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), con accesso da Via Giacomo Leopardi n. c.m., costituito da:
- area urbana, al piano terra.

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

Poiché trattasi di terreno a destinazione residenziale estensiva acquistato da impresa, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad I.V.A.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile, completa dei dati catastali attuali e storici, la quale risale ad un atto di acquisto trascritto da oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti elementi:

- estratto di mappa del Catasto Terreni; si precisa che il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio l'estratto di mappa (Allegato n. 3);
- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Debitore Esecutato; si precisa che il sottoscritto ha reperito, dall'anagrafe del Comune di Remedello, copia del predetto estratto (Allegato n. 1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Completezza Documentazione ex art. 567" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Completezza Documentazione ex art. 567" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Completezza Documentazione ex art. 567" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Completezza Documentazione ex art. 567" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Completezza Documentazione ex art. 567" del Bene Immobile n. 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che:

- come risulta dal registro degli atti di matrimonio (Allegato n. 1), rilasciato dal Comune di Remedello, il Sig.****

Omissis **** con atto del 02/12/1995 a rogito del Notaio Dott. **** Omissis **** aveva mutato il proprio regime patrimoniale in separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Mantova del 16/03/2007 R.G. n. 1246/2007 era stata omologata la separazione consensuale dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, risulta trascritta in data 01/03/2021 ai nn. 964/702, accettazione di eredità con beneficio di inventario, in forza di atto giudiziario del 23/10/2020 n. 3733/2020 di rep. Tribunale di Mantova, contro **** Omissis ****, a favore dell'Avv. **** Omissis ****, in qualità di curatore dell'eredità giacente - procedimento n. 811/204 V.G. Tribunale di Mantova;

- con provvedimento del Tribunale di Mantova del 05/05/2021 veniva nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. **** Omissis ****, in sostituzione dell'**** Omissis ****;

- l'abitazione, già identificata al Catasto Fabbricati di Asola al fg. 26 mapp. 68 sub. 302 (ora sub. 304), era stata assegnata in godimento alla Sig.ra **** Omissis ****, con verbale comparizioni coniugi del 04/06/2007 n. 1246 rep. Tribunale di Mantova (Allegato n. 4), trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 08/11/2007 ai nn. 6430/3553, e successiva modifica del 08/05/2008, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 07/07/2008 ai nn. 3436/2070, mentre la: "taverna sita al piano seminterrato e della lavanderia sita al piano terra dello immobile fg. 26 mapp. 68 sub. 301" venivano assegnati in godimento al Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Titolarità" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Titolarità" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Titolarità" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Titolarità" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Titolarità" del Bene Immobile n. 1.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Si precisa che i seguenti confini sono relativi a tutti i beni immobili costituenti il Lotto Unico (in corpo unico ed in senso N.E.S.O.):

- p.lla 384, fosso ed oltre p.lla 384, p.lle 320 e 100, Via Giacomo Leopardi, p.lle 118, 266, 267, 279 e 278/19; salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa, nonché dell'elaborato planimetrico relativo alla p.lla 278 (Allegato n. 3).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Confini" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Confini" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Confini" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Confini" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Confini" del Bene Immobile n. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine	7,66 mq	10,19 mq	0,33	3,36 mq	2,38 m	T
Centrale Termica	4,46 mq	5,78 mq	0,25	1,45 mq	2,38 m	T
Area Cortiva	384,00 mq	384,00 mq	0,05	19,20 mq	0,00 m	T
Locali Principali	149,28 mq	181,46 mq	1,00	181,46 mq	2,72 m	1
Portico	14,24 mq	14,24 mq	0,40	5,70 mq	0,00 m	1
Soppalco	19,38 mq	25,03 mq	1,00	25,03 mq	2,50 m	2
Balcone	4,47 mq	4,47 mq	0,33	1,48 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				237,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- 1) l'altezza del soppalco sopra indicata è da considerarsi media;
- 2) la superficie dell'area cortiva di pertinenza esclusiva dell'abitazione sopra indicata non ricomprende il sedime delle vasche in disuso, per la suddetta motivazione;
- 3) dal calcolo della superficie commerciale sono escluse le porzioni di immobili che dovranno essere regolarizzate mediante riduzione in pristino, come meglio precisato al capitolo "Regolarità Edilizia".

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche della planimetria catastale reperita;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

In base alla relazione notarile ventennale depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 6), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, ed aggiornate al 26 febbraio 2024, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	58,59 mq	66,17 mq	0,50	33,09 mq	2,38 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche della planimetria catastale reperita;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

In base alla relazione notarile ventennale depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 6), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, ed aggiornate al 26 febbraio 2024, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato stesso.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	49,69 mq	56,64 mq	0,50	28,32 mq	5,40 m	T
Area cortiva esclusiva	267,00 mq	267,00 mq	0,05	13,35 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				41,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche della planimetria catastale reperita;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

Si precisa che:

- l'altezza sopra indicata è da considerarsi media;
- la consistenza sopra indicata non corrisponde a quella catastale in quanto non viene considerata la porzione di unità immobiliare realizzata in assenza di titolo (si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia").

In base alla relazione notarile ventennale depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 6), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, ed aggiornate al 26 febbraio 2024, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato stesso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	44,99 mq	51,09 mq	0,50	25,55 mq	4,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche della planimetria catastale reperita;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

Si precisa che l'altezza sopra indicata è da considerarsi media.

In base alla relazione notarile ventennale depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 6), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, ed aggiornate al 26 febbraio 2024, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato stesso.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	113,00 mq	113,00 mq	0,05	5,65 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza sopra indicata è stata desunta dalla visura catastale non potendo rilevare completamente la relativa superficie poiché alcuni confini della particella non risultano materializzati.

In base alla relazione notarile ventennale depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 6), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, ed aggiornate al 26 febbraio 2024, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato stesso.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	176,00 mq	176,00 mq	0,05	8,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza sopra indicata è stata rilevata mediante misure grafiche dell'elaborato planimetrico in atti non risultando indicata la consistenza in visura catastale.

In base alla relazione notarile ventennale depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 6), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, ed aggiornate al 26 febbraio 2024, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3):

l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Asola risulta essere la seguente:

- Fg. 26 p.lla 68 sub. 309, Via Giacomo Leopardi n. 7, piano: S1-T-1-2, Cat. A/7, cl. 5, vani 11, Sup. Cat. Totale: 285 mq., R.C. Euro 994,18, giusta variazione per ampliamento del 03/05/2024 pratica n. MN0045976, in atti dal 06/05/2024.

In precedenza i passaggi catastali risultano essere i seguenti:

- la p.lla 68/309 deriva dalla p.lla 68/304 giusta variazione per ampliamento del 03/05/2024 pratica n. MN0045976, in atti dal 06/05/2024;
- la p.lla 68/304 deriva dalle p.lle 68/302 e 68/303, giusta variazione per frazionamento del 19/12/2008 pratica n. MN0168204, in atti dal 19/12/2008 (n. 10403.1/2008);
- le p.lle 68/302 e 68/303 derivano dalla p.lla 68 (intera), giusta variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 08/09/2000 pratica n. 94934, in atti dal 08/09/2000 (n. 3062.1/2000);
- la p.lla 68 (intera) deriva dalla p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati), giusta variazione per classamento istanza 1567/94 del 28/05/1993, in atti dal 29/09/1998 (n. 2027/1993);
- la p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati) risulta sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3):

- Fg. 26 p.lla 68 sub. 305, Via Giacomo Leopardi n. 7, Piano: T, Cat. C/6, Cl. 1, mq 58, sup. cat. tot. 65 mq, R.C.E. 104,84, giusta variazione del 02/05/2024 Pratica n. MN0045832 in atti dal 06/05/2024, rettifica docfa prot. MN0165439/2008 (n. 45832.1/2024).

In precedenza i passaggi catastali risultano essere i seguenti:

- la p.lla 68/305 deriva dalla p.lla 68/301, giusta variazione per aggiornamento planimetria errata del 16/12/2008 pratica n. MN0165439, in atti dal 16/12/2008 (n. 10104.1/2008);
- la p.lla 68/301 deriva dalla p.lla 68 (intera), giusta variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli

spazi interni del 08/09/2000 pratica n. 94934, in atti dal 08/09/2000 (n. 3062.1/2000);
- la p.lla 68 (intera) deriva dalla p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati), giusta variazione per classamento istanza 1567/94 del 28/05/1993, in atti dal 29/09/1998 (n. 2027/1993);
- la p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati) risulta sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3):

- Fg. 26 p.lla 68 sub. 306, Via Giacomo Leopardi n. 7, Piano: T, Cat. C/6, Cl. 1, mq 98, sup. cat. tot. 123 mq, R.C.E. 177,14, giusta variazione del 02/05/2024 Pratica n. MN0045833 in atti dal 06/05/2024, esatta rappresentazione grafica (n. 45833.1/2024).

In precedenza i passaggi catastali risultano essere i seguenti:

- la p.lla 68/306 deriva dalle p.lle 68/302 e 68/303, giusta variazione per frazionamento del 19/12/2008 pratica n. MN0168204, in atti dal 19/12/2008 (n. 10403.1/2008);
- le p.lle 68/302 e 68/303 derivano dalla p.lla 68 (intera), giusta variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 08/09/2000 pratica n. 94934, in atti dal 08/09/2000 (n. 3062.1/2000);
- la p.lla 68 (intera) deriva dalla p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati), giusta variazione per classamento istanza 1567/94 del 28/05/1993, in atti dal 29/09/1998 (n. 2027/1993);
- la p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati) risulta sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3):

- Fg. 26 p.lla 68 sub. 307, Via Giacomo Leopardi n. 7, Piano: T, Cat. C/6, Cl. 1, mq 45, sup. cat. tot. 51 mq, R.C.E. 81,34, giusta variazione del 02/05/2024 Pratica n. MN0045834 in atti dal 06/05/2024, rettifica docfa PROT.MN0168204/2008 (n. 45834.1/2024).

In precedenza i passaggi catastali risultano essere i seguenti:

- la p.lla 68/307 deriva dalle p.lle 68/302 e 68/303, giusta variazione per frazionamento del 19/12/2008 pratica n. MN0168204, in atti dal 19/12/2008 (n. 10403.1/2008);
- le p.lle 68/302 e 68/303 derivano dalla p.lla 68 (intera), giusta variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 08/09/2000 pratica n. 94934, in atti dal 08/09/2000 (n. 3062.1/2000);
- la p.lla 68 (intera) deriva dalla p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati), giusta variazione per classamento istanza 1567/94 del 28/05/1993, in atti dal 29/09/1998 (n. 2027/1993);
- la p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati) risulta sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Cronistoria catastale:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Asola (MN):

- la p.lla 68/308 deriva dalle p.lle 68/302 e 68/303, giusta variazione per frazionamento del 19/12/2008 pratica n. MN0168204, in atti dal 19/12/2008 (n. 10403.1/2008);
- le p.lle 68/302 e 68/303 derivano dalla p.lla 68 (intera), giusta variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 08/09/2000 pratica n. 94934, in atti dal 08/09/2000 (n. 3062.1/2000);
- la p.lla 68 (intera) deriva dalla p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati), giusta variazione per classamento istanza 1567/94 del 28/05/1993, in atti dal 29/09/1998 (n. 2027/1993);

- la p.lla 96 sub. 1 - 176 (graffati) risulta sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3):

- Fg. 26 p.lla 68 sub. 306, Via Grazia Deledda n. cm, P. T, Cat. F/1, giusta variazione toponomastica del 19/01/2016 pratica n. MN0002157 in atti dal 19/01/2016 variazione di toponomastica d'ufficio (n. 670.1/2016).

In precedenza la p.lla 278/20 risulta sin dalla sua costituzione del 30/06/2000 pratica n. 69581 in atti dal 30/06/2000 costituzione (n. 725.1/2000).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	68	309		A7	5	11,0	285 mq	994,18 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo (Verbale di Sopralluogo Allegato n. 1), presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze alcune di queste incidenti sulla consistenza dell'unità immobiliare:

- sull'area di pertinenza dell'abitazione risulta una tettoia, in struttura metallica con sovrastanti lastre di fibrocemento, realizzata sul lato nord del fabbricato ed in aderenza al confine; si precisa che la predetta tettoia non risultava raffigurata in mappa catastale e nell'elaborato planimetrico presenti in banca dati;
- risultano ricavati degli ambienti (adibiti ad ufficio, palestra e cantina) nella porzione di piano terra/interrato sottostante i locali principali dell'abitazione;
- al piano soppalco risulta un vano porta che mette in comunicazione il soppalco stesso con l'adiacente sottotetto (attualmente adibito a camera da letto con bagno) non raffigurato in planimetria, inoltre è presente un piccolo ripostiglio, anch'esso non raffigurato in planimetria;
- sul soppalco risulta realizzato un camino;
- l'originaria cantina, direttamente comunicante con il garage (sub. 305 - bene n. 2), risulta trasformata in servizio igienico;
- le vasche in disuso risultano coperte;
- alcune imprecisioni di raffigurazione grafica.

Altresì l'intestazione catastale non risultava allineata alle risultanze dei registri immobiliari.

Il sottoscritto, dietro autorizzazione del G.E. del 15/04/2024, ha provveduto alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizi Catastali della domanda di voltura (annotamento), nonché, del necessario aggiornamento catastale (DOCFA), completo di elaborato planimetrico con elenco subalterni (Allegato n. 3), previo deposito del tipo mappale (PREGEO), a seguito dei quali il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa l'attuale subalterno 309 deriva dall'originario subalterno 304 per effetto dei suddetti aggiornamenti catastali eseguiti.

Si precisa inoltre quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 15/11/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento, fatta eccezione per la consistenza variata da vani 9 a vani 11 per effetto dell'aggiornamento catastale sopra indicato;
- la toponomastica risulta corretta;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide sostanzialmente con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	68	305		C6	1	58	65 mq	104,84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo (Verbale di Sopralluogo Allegato n. 1), presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze alcune di queste incidenti sulla consistenza dell'unità immobiliare:

a) errata conformazione dell'unità immobiliare la cui consistenza misurata in planimetria risulta maggiore rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo; in particolare la larghezza del garage misura 4,83 m in luogo di 5,00 m misurati in planimetria; ciò determina una lieve riduzione della consistenza e quindi della relativa

rendita catastale;

b) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione il garage con l'adiacente cantina;

c) la toponomastica risulta priva del numero civico.

Il sottoscritto ha provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizi Catastali del necessario aggiornamento catastale (DOCFA) (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E. del 15/04/2024, a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 15/11/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la toponomastica risulta corretta;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide sostanzialmente con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	68	306		C6	1	98	123 mq	177,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo (Verbale di Sopralluogo Allegato n. 1), presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze:

- indicazione delle altezze interne non corrispondente allo stato dei luoghi;
- errata rappresentazione delle dimensioni e della posizione di porte e passaggi;
- la toponomastica risulta priva del numero civico.

Altresì l'intestazione catastale non risultava allineata alle risultanze dei registri immobiliari.

Il sottoscritto ha provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizi Catastali della domanda di voltura (annotamento), nonché, del necessario aggiornamento catastale (DOCFA) (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E. del 15/04/2024, a seguito dei quali il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 15/11/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la toponomastica risulta corretta;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	68	307		C6	1	45	51 mq	81,34 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo (Verbale di Sopralluogo Allegato n. 1), presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze alcune di queste incidenti sulla consistenza dell'unità immobiliare:

- a) errata conformazione dell'unità immobiliare la cui consistenza misurata in planimetria risulta maggiore rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo; in particolare la larghezza dell'autorimessa misura 4,88 m in luogo di 5,28 m misurati in planimetria; ciò determina una lieve riduzione della consistenza e quindi della relativa rendita catastale;
- b) non risultano raffigurati il vano porta che mette in comunicazione l'unità immobiliare in oggetto con l'abitazione (p.lla 68/309) e l'antistante dislivello nel pavimento;
- c) risultano raffigurate sul lato sud due finestre in luogo dei due accessi carrai esistenti, aventi una maggiore estensione rispetto a quanto rappresentato;
- d) non risulta raffigurato il parziale tamponamento dell'accesso carraio principale;
- e) lievi imprecisioni di raffigurazione grafica e nell'indicazione dell'altezza.
- f) la toponomastica risulta priva del numero civico.

Altresì l'intestazione catastale non risultava allineata alle risultanze dei registri immobiliari.

Il sottoscritto ha provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizi Catastali della domanda di voltura (annotamento), nonché, del necessario aggiornamento catastale (DOCFA) (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E. del 15/04/2024, a seguito dei quali il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 15/11/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la toponomastica risulta corretta;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide sostanzialmente con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	68	308		F1		113			T	

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto non ha rilevato incongruenze. Si rileva che sull'area in esame insiste una struttura precaria amovibile non rilevante ai fini catastali.

Altresì l'intestazione catastale non risultava allineata alle risultanze dei registri immobiliari. Si è provveduto quindi alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizi Catastali della domanda di voltura (annotamento) (Allegato n. 3), per allineare l'intestazione catastale alle risultanze dei registri immobiliari.

Si precisa quanto segue:

- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati

catastali sopra riportati ed all'elaborato planimetrico depositato in Catasto;

- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;

- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 15/11/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;

- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	278	20		F1					T	

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto non ha rilevato incongruenze. Si rileva che sull'area in esame insiste una struttura precaria amovibile non rilevante ai fini catastali e che la toponomastica non risultava aggiornata.

Si precisa quanto segue:

- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed all'elaborato planimetrico depositato in Catasto;

- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;

- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 15/11/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;

- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Si precisa che come risulta dal verbale comparizione coniugi del 04/06/2007 n. 1246/07 R.G. n. 1655 Cron., trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 08/11/2007 ai nn. 6430/3553, e successivo verbale di modifica R.G. 1247/2007, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 07/07/2008 ai nn. 3436/2070, la casa coniugale, allora censita al Catasto Fabbricati di Asola al fg. 26 mapp. 68 sub. 302, veniva assegnata in godimento alla

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si precisa inoltre che:

- non è stata effettuata alcuna verifica dei confini;
- in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale;
- non è stato condotto, sul terreno di sedime dei fabbricati o sulle aree in oggetto, alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si riporta di seguito letteralmente quanto precisato nell'atto di provenienza in data 19/02/2009 nn. 40665/9273 di rep. e racc. Notaio Claudio Mor di Ghedi (BS), portante compravendita, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 16/03/2009 ai nn. 1324/783:

- 1) "nel sottosuolo dell'area in oggetto scorre un fosso/canale intubato, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dell'obbligo di consentire gli accessi e le manutenzioni ad opera del competente Consorzio.";
- 2) "è inedificabile in quanto la volumetria disponibile ai fini edificatori è stata interamente utilizzata per la costruzione dell'edificio", pur risultando in ambito di completamento a prevalente destinazione residenziale estensiva, secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa inoltre che:

- non è stata effettuata alcuna verifica dei confini;
- in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale;
- non è stato condotto, sul terreno di sedime dei fabbricati o sulle aree in oggetto, alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Tenuto conto di quanto si è potuto appurare data la presenza di arredi e suppellettili varie, lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione e dell'annessa unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68 subb. 309 e 305), risulta complessivamente buono, mentre quello delle n. 2 unità immobiliari adibite ad autorimesse (p.lla 68 subb. 306 e 307) risulta sufficiente e compatibile con l'uso cui sono preposte, fatta eccezione per lo scrostamento di limitate porzioni delle pareti interne e qualche infiltrazione di umidità ascendente.

Per una migliore descrizione dello stato conservativo si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato Conservativo" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato Conservativo" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato Conservativo" del Bene Immobile n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Nello stato dei luoghi l'accesso ed il recesso pedonale e carraio all'immobile in oggetto avviene direttamente da Via Leopardi, così come risulta anche dal titolo di provenienza nn. 100.038/11.450 di rep. e racc. Notaio Giuseppe Rossi (Allegato n. 4).

Dalle informazioni assunte nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asola non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità interessante il bene immobile in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del Bene Immobile n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

L'edificio (p.lla 68) è formato da due corpi di fabbrica, tra loro aderenti, adibiti rispettivamente ad autorimesse ed abitazione con annesso garage.

Il corpo di fabbrica adibito ad abitazione con garage (p.lla 68 subb. 309 e 305), risulta costituito da:

- fondazioni continue in c.a.;
- struttura portante verticale in muratura di laterizi alveolari intonacati a civile e tinteggiati;
- strutture portanti orizzontali in laterocemento;
- struttura di copertura in laterocemento con sovrastante manto di copertura in coppi.

L'abitazione (p.lla 68 sub. 309) presenta:

- pareti interne e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- pareti dei bagni e della cucina parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno - muniti di vetrocamera - protetti da scuretti;
- serramenti interni in legno;
- pavimentazioni della zona giorno, del w.c. e del locale doccia in piastrelle di ceramica, della zona notte, del soppalco e del servizio igienico principale in parquet;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice;
- impianto idro-termo-sanitario sottotraccia dotato di caldaia murale a gas metano, con accumulo, sia per riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, con pannelli radianti a pavimenti e termoarredo nei servizi igienici;
- impianto di raffrescamento dotato di split a parete;
- impianto aspirapolvere centralizzato;
- servizio igienico principale (bagno), dotato di vasca con idromassaggio, bidet, w.c. e lavandino con rubinetteria di buon livello;
- servizio igienico (w.c.), dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino con rubinetteria di livello normale;
- servizio igienico (doccia), dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino con rubinetteria di livello normale;
- soppalco dotato di caminetto a legna.

Le vasche in disuso risultano costituite da strutture in cemento armato, rivestite in legno ed erba sintetica.

Il garage (p.lla 68 sub. 305) presenta:

- pavimenti e battiscopa in ceramica;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- impianti elettrico sotto traccia dotato di quadro elettrico, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice;
- impianto idrico, sotto traccia, dotato di lavello;
- serramenti in metallo dotati di vetrocamera.

Il corpo di fabbricato destinato ad autorimesse (p.lla 68 subb. 306 e 307) risulta costituito da:

- struttura portante verticale in blocchi di cls cavi in parte intonacati;
- struttura di copertura mista in laterizi e cemento armato con sovrastante copertura in lastre di fibrocemento.

Le autorimesse presentano:

- pareti interne e soffitti in parte intonacati al civile e tinteggiati;
- pavimentazioni in battuto di cemento per la p.lla 68 sub. 306, ed in piastrelle di ceramica per la p.lla 68 sub. 307 ;
- impianto elettrico, di tipo industriale, fuori traccia, dotato di quadro elettrico, di interruttori, di punti luce, di prese per forza motrice ed illuminazione a neon;
- due accessi carrai dotati di portone sezionale automatizzato e due accessi carrai dotati di portoni scorrevoli in

metallo con inserti in polycarbonato (o materiale similare); si precisa che all'interno uno dei due accessi protetti da portoni scorrevoli risulta parzialmente tamponato in laterizi intonacati.

L'area cortiva, formata dalle aree cortive di pertinenza delle unità immobiliari p.lle 68 subb. 309 e 306, nonché dalle aree urbane p.la 68 sub. 308 e p.la 278 sub. 20, presenta:

- recinzione in parte con muretta in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata ed in parte in pilastri ed elementi prefabbricati in cemento, dotata di cancello carraio, in ferro zincato, scorrevole ed automatizzato;
- porzioni di superfici in parte tenute a verde con siepi ed alberi, in parte pavimentate in cemento ed in parte sistemate con pietrisco stabilizzato.

Si precisa che:

- l'utilizzo di alcuni locali non risulta conforme alla destinazione edilizio - urbanistica degli stessi;
- non è stato possibile verificare se gli elementi in fibrocemento, costituenti le tettoie, contengano amianto.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" del Bene Immobile n. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava occupato da:

- OMISSIS -

così come risulta dal certificato di stato di famiglia e dai certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Asola in data 26/03/2024, che si allegano alla presente (Allegato n. 1).

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova (Allegato n. 7) non risulta in essere alcun contratto di locazione avente ad oggetto in bene immobile in esame.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato di Occupazione" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato di Occupazione" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato di Occupazione" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato di Occupazione" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T



Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato di Occupazione" del Bene Immobile n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Così come risulta dalla relazione notarile ventennale in atti, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4), aggiornate al 26/02/2024, nonché dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 3):

- Quanto ai subb. 309 (ex 304), 305, 306, 307 e 308 della p.lla 68:

1) Da oltre il ventennio le unità immobiliari erano di piena proprietà di **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita in data 17/05/1996 nn. 100.038/11.450 di rep. e racc. Notaio Giuseppe Rossi di Asola (MN), trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 24/05/1996 ai nn. 1769/1252.

Si precisa che nel succitato atto il Sig. **** Omissis ****:

- è intervenuto in qualità di titolare della ditta individuale **** Omissis ****;
- ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Detta circostanza risulta confermata dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Remedello, che si allega alla presente (Allegato n. 1), dal quale si evince che il Sig. **** Omissis ****, con atto in data 02/12/1995 del Notaio Antonio Marocchi, ha scelto il regime della separazione dei beni.

- Quanto alla p.lla 278 sub. 20:

1) in virtù di atto di compravendita in data 08/11/2001 n. 7.618 di rep. Notaio Annalisa Boschetti di Gussago (BS), trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19/11/2001 ai nn. 5919/4064, l'unità immobiliare in oggetto passò, in piena proprietà, a **** Omissis ****;

2) in virtù di successione ex lege in morte di **** Omissis ****, deceduta il 05/02/2007 (dichiarazione di successione registrata a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 08/06/2007 al n. 50 vol. 438, ivi trascritta in data 20/09/2007 ai nn. 5540/3044), l'unità immobiliare in oggetto passò, in piena proprietà, ai figli **** Omissis ****, in ragione della quota indivisa di un mezzo ciascuno. Si precisa che non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità avente ad oggetto l'unità immobiliare in esame.

3) in virtù di atto di compravendita in data 19/02/2009 ai nn. 40.665/9.273 di rep. e racc. Notaio Claudio Mor di Ghedi (BS), trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 16/03/2009 ai nn. 1324/783, l'unità immobiliare in oggetto passò, in piena proprietà, a **** Omissis ****. Si precisa che nel predetto atto il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di essere legalmente separato. Detta circostanza risulta confermata dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Remedello in data 05/07/2022, che si allega alla presente (Allegato n. 1), dal quale si evince che in data 16/03/2007 il Tribunale di Mantova ha omologato la separazione consensuale tra il Sig. **** Omissis **** ed il coniuge.

Relativamente alla p.lla 278 sub. 20, si precisa inoltre che, così come risulta indicato all'art. 3) del capitolo Patti e Condizioni dell'atto di provenienza nn. 40.665/9.273 di rep. e racc. Notaio Claudio Mor (Allegato n. 4):

- "è interessata da una convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Asola con atto del notaio dr. G. Rossi in data 15 luglio 1997 n. 102874 di rep., registrato a Castiglione delle Stiviere il 25 luglio 1997 al n. 1061

e trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25 luglio 1997 ai nn. 2745/1876.”;

- “nel sottosuolo dell’area in oggetto scorre un fosso/canale intubato, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dell’obbligo di consentire gli accessi e le manutenzioni ad opera del competente Consorzio.”.

Si precisa che:

- non risulta trascritta nei Registri Immobiliari la dichiarazione di successione di **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****;

- presso l’Agenzia delle Entrate di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, risulta trascritta in data 01/03/2021 ai nn. 964/702, accettazione di eredità con beneficio di inventario, in forza di atto giudiziario del 23/10/2020 n. 3733/2020 di rep. pubblico ufficiale Antonella Maria De Paola - Tribunale di Mantova, contro **** Omissis ****, a favore dell’Avv. **** Omissis ****, in qualità di curatore dell’eredità giacente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Provenienze Ventennali" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Provenienze Ventennali" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Provenienze Ventennali" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Provenienze Ventennali" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Provenienze Ventennali" del Bene Immobile n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA - SEZ. DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/09/2007
Reg. gen. 5568 - Reg. part. 1511

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Interessi: € 250.000,00

Percentuale interessi: 5,50 %

Rogante: NOTAIO ACQUARONI MAURO

Data: 12/09/2007

N° repertorio: 37995

N° raccolta: 10519

Note: Si precisa che la suddetta ipoteca era gravante gli originari subb. 301, 302 e 303 (ora subb. 309 - ex 304, 305, 306, 307 e 308) della p.lla 68 fg. 26 di Asola.

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 06/08/2009

Reg. gen. 4007 - Reg. part. 776

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Interessi: € 95.000,00

Percentuale interessi: 4,20 %

Rogante: NOTAIO ACQUARONI MAURO

Data: 27/07/2009

N° repertorio: 127

N° raccolta: 112

Note: Si precisa che la suddetta ipoteca grava i subb. 305, 306 e 307 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 fg. 26 di Asola.

- **Ipoteca in separazione di beni** derivante da Nel caso di defunto ed erede

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/09/2010

Reg. gen. 4378 - Reg. part. 999

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.086,99

Data: 30/06/2010

N° repertorio: 57

Note: Si precisa che l'ipoteca grava i subb. 305, 306 e 307 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 fg. 26 di Asola.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/11/2010

Reg. gen. 5425 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

Importo: € 142.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 111.564,00

Spese: € 5.334,10

Interessi: € 25.101,90

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Brescia

Data: 10/08/2010

N° repertorio: 6335

N° raccolta: 2010

Note: Si precisa che la suddetta ipoteca grava i subb. 305, 306 e 307 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 fg. 26 di Asola.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/07/2011

Reg. gen. 3534 - Reg. part. 2272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento grava i subb. 301, 302 e 303 della p.lla 68 fg. 26 di Asola.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/07/2011

Reg. gen. 3533 - Reg. part. 2271

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento grava i subb. 305, 306 e 307 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 fg. 26 di Asola.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 07/12/2023

Reg. gen. 5807 - Reg. part. 4267

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento grava i subb. 309 - ex 304, 305, 306, 307 e 308 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 del fg. 26 di Asola.

Oneri di cancellazione

Si precisa che tutte le imposte per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico della procedura e verranno detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre rimarranno a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al Professionista Delegato per l'espletamento di tali formalità.

Altresì risultano trascritte le seguenti formalità:

1) verbale comparizione coniugi del 04/06/2007 n. 1246/07 R.G. n. 1655 Cron., trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 08/11/2007 ai nn. 6430/3553, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, avente ad oggetto l'assegnazione in godimento della casa coniugale, allora censita al Catasto Fabbricati di Asola al fg. 68 sub. 302;

2) modifica verbale comparizione coniugi - R.G. 1247/2007, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 07/07/2008 ai nn. 3436/2070, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, avente ad oggetto l'immobile originariamente censito al Catasto Fabbricati di Asola al fg. 68 sub. 302;

si allegano alla presente le relative note di trascrizione (Allegato n. 4) cui si rimanda espressamente per una migliore descrizione di quanto assegnato in godimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Formalità Pregiudizievoli" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Formalità Pregiudizievoli" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Formalità Pregiudizievoli" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Formalità Pregiudizievoli" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Formalità Pregiudizievoli" del Bene Immobile n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

L'immobile risulta ricadere all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e nella zona denominata "Ambiti di Completamento a Prevalente Destinazione Residenziale Estensiva", di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Piano delle Regole del P.G.T., in parte in "Classe di Sensibilità Paesistica Alta", ed in parte in "Classe di Sensibilità Paesistica Molto Alta", in fascia "C" del Piano di Assetto Idrogeologico, con Classe di Fattibilità Geologica 2 (modeste limitazioni), così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Asola (MN) il 02/04/2024 al n. 0005777 di prot., che si allega alla presente (Allegato n. 5).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene Immobile n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asola (MN), è emerso che l'immobile in esame risulta edificato, in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 133/1976, rilasciata dal Comune di Asola (MN) in data 23/12/1976, avente ad oggetto la costruzione di: "vasche di depurazione per installazione depuratore cromatura";
- Concessione Edilizia n. 79/1990, n. 2973 di prot., rilasciata dal Comune di Asola (MN) in data 01/06/1990, avente ad oggetto: "realizzazione veranda sul terrazzo annesso alla casa e nuovo ricovero automezzi artigianale". Si precisa che nella documentazione reperita non figura la dichiarazione di agibilità.
- Concessione Edilizia n. 168/98, rilasciata dal Comune di Asola (MN) in data 01/12/1998, avente ad oggetto: "realizzazione di nuova casa di civile abitazione non di lusso a sensi DM 2-8-69";
- D.I.A. protocollata dal Comune di Asola (MN) in data 11/02/2000 al n. 1899, avente ad oggetto: "Variante alla C.E. 168/98"; l'autorizzazione all'abitabilità n. 38, con allegate, tra l'altro, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, risulta rilasciata dal Comune di Asola in data 01/12/2000.

Altresì si precisa che la recinzione, posta sul lato sud, risulta realizzata con Permesso per Piccoli Lavori n. 2135/94, rilasciato dal Comune di Asola (MN) in data 14/02/1994.

Si precisa che durante l'accesso agli atti sono state esibite allo scrivente anche le seguenti pratiche:

- Licenza di Costruzione n. 72/1974, avente ad oggetto: "nuova costruzione capannone" ad uso: "laboratorio cromatura e nichelatura". Dall'esame della documentazione presente nel relativo fascicolo la licenza non risulta ritirata e non risulta agli atti alcuna comunicazione di inizio e fine lavori, nonché richiesta e/o rilascio del certificato di agibilità. Anche nella documentazione catastale reperita non vi è traccia della costruzione prevista

nel progetto di cui alla suddetta Licenza di Costruzione; è ragionevole presumere che detto capannone, che doveva sorgere in parte anche sull'area di sedime dell'immobile in esame, di cui non vi è traccia nello stato dei luoghi, non sia stato realizzato;

- D.I.A. protocollata dal Comune di Asola in data 24/06/1996 al n. 8899, avente ad oggetto: "formazione di nuovo servizio igienico in locale deposito". Poiché nella pratica inviata dall'Ufficio Tecnico non figurano comunicazioni di inizio/fine lavori, richiesta agibilità ed accatastamento, e nella documentazione catastale storica reperita non risulta raffigurato alcun servizio igienico è ragionevole presumere lo stesso, di cui non vi è traccia nello stato dei luoghi, non sia stato realizzato.

Per gli immobili in esame non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asola (MN), nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 5).

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha riscontrato nello stato di fatto, al netto delle tolleranze costruttive art. 34bis DPR 380/01, le seguenti principali incongruenze:

- quanto al fabbricato adibito ad abitazione con garage di pertinenza (p.la 68 subb. 309 - ex 304 e 305):
 - a) sull'area di pertinenza dell'abitazione risulta una tettoia, in struttura metallica con sovrastanti lastre di fibrocemento, realizzata sul lato nord del fabbricato ed in aderenza al confine;
 - b) risultano ricavati degli ambienti (adibiti ad ufficio, palestra e cantina) nella porzione di piano terra/interrato sottostante i locali principali dell'abitazione;
 - c) al piano soppalco risulta un vano porta che mette in comunicazione il soppalco con l'adiacente sottotetto, attualmente adibito a camera da letto con bagno;
 - d) il camino realizzato sul soppalco risulta in una differente posizione rispetto al progetto;
 - e) la larghezza dell'autorimessa misura 4,83 m in luogo di 5,00 m previsti in progetto;
 - f) le originarie cantine risultano trasformate in servizi igienici;
 - g) le vasche in disuso risultano coperte;

- quanto al fabbricato adibito ad autorimesse (p.la 68 subb. 306 e 307):
 - h) i prospetti risultano modificati mediante trasformazione di due finestre in accessi carrai e parziale tamponamento dell'esistente portone dell'autorimessa est;
 - i) chiusura dell'originario portico autorimessa mediante tamponamento in laterizi con inserimento di un portone per l'accesso carraio su lato sud;
 - l) realizzazione di vano porta per accedere direttamente all'adiacente abitazione;
 - m) realizzazione di vano porta per accedere all'adiacente bagno, quest'ultimo ricavato in una delle originarie due cantine dell'abitazione;
 - n) realizzazione di fabbricato, attualmente adibito a deposito (locale attiguo all'autorimessa sub. 306), su porzione delle originarie vasche di depurazione, ora in disuso; si precisa che internamente risulta realizzato un vano porta così da mettere in comunicazione detto locale adibito a deposito con l'adiacente locale autorimessa. Si precisa che relativamente alla sua realizzazione non è stato reperito alcun titolo edilizio ma solo pratiche edilizie nelle quali è stato indicato nello stato di fatto come fabbricato già esistente. La costruzione risulta quindi realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio, fatto salvo non emergessero altre pratiche edilizie al momento non conosciute. Anche le approfondite ricerche catastali condotte non hanno portato elementi utili ad individuare l'eventuale pratica edilizia relativa alla sua realizzazione.
 - o) diversamente da quanto previsto in progetto, nello stato dei luoghi, non esiste alcun servizio igienico nell'originario locale, già adibito a deposito, attiguo alle autorimesse;

p) sulle aree di pertinenza sia dell'unità immobiliare adibita ad autorimessa (p.lla 68/306) sia dell'unità immobiliare adibita ad abitazione (p.lla 68/309) risultano realizzate delle tettoie in strutture leggera;

- quanto all'area urbana (p.lla 278 subb. 20):

q) nello stato dei luoghi risulta completamente recintata; si precisa che solo una porzione della recinzione è stata realizzata con idoneo titolo edilizio.

Si precisa che, poichè trattasi di un unico compendio immobiliare formato da più beni immobili, le incongruenze sopra descritte sono riferite all'intero lotto e come tali verranno trattate anche per quanto riguarda le detrazioni al valore di stima per i costi di regolarizzazione edilizia.

Il sottoscritto stima il costo minimo presunto per la regolarizzazione delle incongruenze sopra indicate ai punti d), e), o) e q), in Euro 12.000,00, comprensivi di sanzione, spese, compensi e dei relativi accessori di legge, ed il costo minimo presunto delle riduzioni in pristino delle incongruenze sopra indicate ai restanti punti in Euro 40.000,00, salvo ulteriori costi al momento non preventivabili.

Si precisa che:

- per alcune delle incongruenze è stato stimato il costo delle riduzioni in pristino poiché giudicato più conveniente rispetto ad una eventuale sanatoria che comporterebbe ulteriori costi non determinabili (valutazione della sicurezza ed eventuali opere di consolidamento sismico, dichiarazioni di conformità impianti ed eventuali adeguamenti, ecc.);

- in ogni caso detti costi non comprendono eventuali valutazioni della sicurezza ed opere di consolidamento sismico, che si rendessero necessarie al momento della regolarizzazione, attualmente non determinabili.

La somma complessiva di Euro 52.000,00 verrà portata in detrazione dal valore di stima del lotto, di cui il bene immobile in oggetto fa parte.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del pignoramento, presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale), non risultava depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo alle unità immobiliari in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si rimanda a quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si rimanda a quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T

Si rimanda a quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si rimanda a quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene Immobile n. 1.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. C.M., PIANO T

Si rimanda a quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene Immobile n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ASOLA (MN) - VIA GIACOMO LEOPARDI N. 7, PIANO T-1



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la conformazione dei beni immobili in esame, per la loro ubicazione, per la distribuzione degli impianti tecnologici agli stessi asserviti, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto come in appresso descritto.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1
Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita ad villa unifamiliare (p.lla 68/309), sviluppantesi ai piani terra - seminterrato, primo e secondo (soppalco), collegati da scale interne esclusive, costituita da: vasche in disuso, due servizi igienici, centrale termica, tettoia ed area cortiva esclusiva, al piano terra - seminterrato, portico, soggiorno, cucina - sala da pranzo, lavanderia, n. 2 bagni, corridoio, due camere da letto, di cui una dotata di bagno e guardaroba, al piano primo, soppalco, ripostiglio, sottotetto con bagno e balcone, al piano secondo (soppalco).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 309, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 190.144,00
Si precisa che:
 - il valore unitario di stima tiene conto della presenza delle vasche dell'originario impianto di depurazione della ditta **** Omissis ****, ora in disuso, collocate in adiacenza dell'abitazione, che incide negativamente sull'appetibilità dell'immobile nel suo complesso;
 - nello stato dei luoghi le aree urbane p.lla 68 sub. 308 e p.lla 278 sub. 20, unitamente alle aree pertinenziali alle unità immobiliari subb. 304 e 306 della p.lla 68, costituiscono di fatto l'area cortiva circostante i fabbricati in esame e come tali sono state valutate;
 - nel determinare il valore unitario di stima del lotto in esame si è tenuto conto che, con verbale comparizione coniugi del 04/06/2007 n. 1246/07 R.G. n. 1655 Cron., trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 08/11/2007 ai nn. 6430/3553, e successiva modifica al verbale comparizione coniugi - R.G. 1247/2007, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 07/07/2008 ai nn. 3436/2070, la casa coniugale, allora censita al Catasto Fabbricati di Asola al fg. 26, p.lla 68 sub. 302, veniva assegnata in godimento alla Sig.ra **** Omissis ****;
 - la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/305), costituito da un unico locale al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 305, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.472,00

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stima/Formazione Lotti" del Bene Immobile n. 1.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/306), costituito da due locali al piano terra, oltre ad area cortiva pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 306, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 33.336,00

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stima/Formazione Lotti" del Bene Immobile n. 1.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/307), costituito da un unico locale al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 307, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.440,00

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stima/Formazione Lotti" del Bene Immobile n. 1.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da: - area urbana, al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 308, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 4.520,00

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stima/Formazione Lotti" del Bene Immobile n. 1.

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T

Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), con accesso da Via Giacomo Leopardi n. c.m., costituito da: - area urbana, al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 278, Sub. 20, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 7.040,00

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stima/Formazione Lotti" del Bene Immobile n. 1.

Considerata l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, le finiture, la regolarità urbanistica, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona (metodo del confronto di mercato), tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre

2023, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 6), lo scrivente, per le finalità di cui alla presente perizia, valuta prudenzialmente il valore unitario di mercato in 800,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1	237,68 mq	800,00 €/mq	€ 190.144,00	100,00%	€ 190.144,00
Bene N° 2 - Garage Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	33,09 mq	800,00 €/mq	€ 26.472,00	100,00%	€ 26.472,00
Bene N° 3 - Garage Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	41,67 mq	800,00 €/mq	€ 33.336,00	100,00%	€ 33.336,00
Bene N° 4 - Garage Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T	25,55 mq	800,00 €/mq	€ 20.440,00	100,00%	€ 20.440,00
Bene N° 5 - Area urbana Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	5,65 mq	800,00 €/mq	€ 4.520,00	100,00%	€ 4.520,00
Bene N° 6 - Area urbana Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T	8,80 mq	800,00 €/mq	€ 7.040,00	100,00%	€ 7.040,00
Valore di stima:					€ 281.952,00

Valore di stima: € 281.952,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
Costi stimati per riduzioni in pristino	40000,00	€

Valore finale di stima: € 215.500,00

Si precisa che:

- il valore unitario di stima tiene conto della presenza delle vasche dell'originario impianto di depurazione della ditta**** Omissis ****, ora in disuso, collocate in adiacenza dell'abitazione, nonché della presenza del fosso/scolo nel sottosuolo della p.lla 278 sub. 20, che incidono negativamente sull'appetibilità del bene immobile;
- la superficie dell'area cortiva di pertinenza dell'abitazione sopra indicata non ricomprende il sedime delle vasche in disuso, per la suddetta motivazione;
- nello stato dei luoghi le aree urbane p.lla 68 sub. 308 e p.lla 278 sub. 20, unitamente alle aree pertinenziali alle unità immobiliari subb. 309 (ex 304) e 306 della p.lla 68, costituiscono di fatto l'area cortiva circostante i fabbricati in esame e come tali sono state valutate;
- la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

Il valore di stima così determinato è stato deprezzato percentualmente ed arrotondato prudenzialmente per difetto per:

- l'assenza di garanzia per vizi (svalutazione stimata pari al 5%);
- i costi per sanare le difformità rilevate, stimati complessivamente in € 12.000,00, nonché delle riduzioni in pristino, stimati complessivamente in € 40.000,00.

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che con verbale comparizione coniugi del 04/06/2007 n. 1246/07 R.G. n. 1655 Cron., trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 08/11/2007 ai nn. 6430/3553, e successiva modifica al verbale comparizione coniugi – R.G. 1247/2007, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 07/07/2008 ai nn. 3436/2070, la casa coniugale, allora censita al Catasto Fabbricati di Asola al fg. 26, p.lla 68 sub. 302, veniva assegnata in godimento alla Sig.ra **** Omissis ****.

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.

San Giorgio Bigarello, li 09/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Borghi Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Ricerche Anagrafe - Avviso e Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Relazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Atti di Provenienza - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Documentazione Edilizio - Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Immobiliari OMI Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - Verifica Agenzia Entrate Contratto di Locazione
- ✓ Altri allegati - Check List
- ✓ Altri allegati - File Dati Catastali
- ✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1
Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita ad villa unifamiliare (p.lla 68/309), sviluppantesi ai piani terra - seminterrato, primo e secondo (soppalco), collegati da scale interne esclusive, costituita da: vasche in disuso, due servizi igienici, centrale termica, tettoia ed area cortiva esclusiva, al piano terra - seminterrato, portico, soggiorno, cucina - sala da pranzo, lavanderia, n. 2 bagni, corridoio, due camere da letto, di cui una dotata di bagno e guardaroba, al piano primo, soppalco, ripostiglio, sottotetto con bagno e balcone, al piano secondo (soppalco).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 309, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/305), costituito da un unico locale al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 305, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/306), costituito da due locali al piano terra, oltre ad area cortiva pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 306, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T
Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/307), costituito da un unico locale al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 307, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T
Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da: - area urbana, al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 308, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T
Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), con accesso da Via Giacomo Leopardi n. c.m., costituito da: - area urbana, al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 278, Sub. 20, Categoria F1



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



Prezzo base d'asta: € 215.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.500,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 309, Categoria A7	Superficie	237,68 mq
Stato conservativo:	Tenuto conto di quanto si è potuto appurare data la presenza di arredi e suppellettili varie, lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione e dell'annessa unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68 subb. 309 e 305), risulta complessivamente buono, mentre quello delle n. 2 unità immobiliari adibite ad autorimesse (p.lla 68 subb. 306 e 307) risulta sufficiente e compatibile con l'uso cui sono preposte, fatta eccezione per lo scrostamento di limitate porzioni delle pareti interne e qualche infiltrazione di umidità ascendente. Per una migliore descrizione dello stato conservativo si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).		
Descrizione:	Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita ad villa unifamiliare (p.lla 68/309), sviluppantesi ai piani terra - seminterrato, primo e secondo (soppalco), collegati da scale interne esclusive, costituita da: vasche in disuso, due servizi igienici, centrale termica, tettoia ed area cortiva esclusiva, al piano terra - seminterrato, portico, soggiorno, cucina - sala da pranzo, lavanderia, n. 2 bagni, corridoio, due camere da letto, di cui una dotata di bagno e guardaroba, al piano primo, soppalco, ripostiglio, sottotetto con bagno e balcone, al piano secondo (soppalco).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 305, Categoria C6	Superficie	33,09 mq
Stato conservativo:	Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato Conservativo" del Bene Immobile n. 1.		
Descrizione:	Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/305), costituito da un unico locale al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 306, Categoria C6	Superficie	41,67 mq
Stato conservativo:	Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato Conservativo" del Bene Immobile n. 1.		
Descrizione:	Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/306), costituito da due locali al piano terra, oltre ad area cortiva pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 307, Categoria C6	Superficie	25,55 mq
Stato conservativo:	Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato Conservativo" del Bene Immobile n. 1.		
Descrizione:	Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da porzione di fabbricato catastalmente composta da: - unità immobiliare adibita a garage (p.lla 68/307), costituito da un unico locale al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 68, Sub. 308, Categoria F1	Superficie	5,65 mq
Descrizione:	Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), Via Giacomo Leopardi n. 7, costituito da: - area urbana, al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 278, Sub. 20, Categoria F1	Superficie	8,80 mq
Descrizione:	Bene immobile sito in Comune di Asola (MN), con accesso da Via Giacomo Leopardi n. c.m., costituito da: - area urbana, al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/09/2007
Reg. gen. 5568 - Reg. part. 1511
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Interessi: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: NOTAIO ACQUARONI MAURO
Data: 12/09/2007
N° repertorio: 37995
N° raccolta: 10519
Note: Si precisa che la suddetta ipoteca era gravante gli originari subb. 301, 302 e 303 (ora subb. 309 - ex 304, 305, 306, 307 e 308) della p.lla 68 fg. 26 di Asola.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 06/08/2009
Reg. gen. 4007 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Interessi: € 95.000,00
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: NOTAIO ACQUARONI MAURO
Data: 27/07/2009
N° repertorio: 127
N° raccolta: 112
Note: Si precisa che la suddetta ipoteca grava i subb. 305, 306 e 307 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 fg. 26 di Asola.
- **Ipoteca in separazione di beni** derivante da Nel caso di defunto ed erede
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/09/2010
Reg. gen. 4378 - Reg. part. 999
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.086,99
Data: 30/06/2010
N° repertorio: 57

Note: Si precisa che l'ipoteca grava i subb. 305, 306 e 307 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 fg. 26 di Asola.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/11/2010

Reg. gen. 5425 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

Importo: € 142.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 111.564,00

Spese: € 5.334,10

Interessi: € 25.101,90

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Brescia

Data: 10/08/2010

N° repertorio: 6335

N° raccolta: 2010

Note: Si precisa che la suddetta ipoteca grava i subb. 305, 306 e 307 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 fg. 26 di Asola.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/07/2011

Reg. gen. 3533 - Reg. part. 2271

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento grava i subb. 305, 306 e 307 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 fg. 26 di Asola.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/07/2011

Reg. gen. 3534 - Reg. part. 2272

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento grava i subb. 301, 302 e 303 della p.lla 68 fg. 26 di Asola.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 07/12/2023

Reg. gen. 5807 - Reg. part. 4267

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento grava i subb. 309 - ex 304, 305, 306, 307 e 308 della p.lla 68 ed il sub. 20 della p.lla 278 del fg. 26 di Asola.