

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zunica Glauco, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	14



Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	15
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	17
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	24



Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.000,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	36
Bene N° 3 - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.....	37



All'udienza del 12/03/2025, il sottoscritto Geom. Zunica Glauco, con studio in Via Eremo, 37/C - 46010 - Curtatone (MN), email gzunica@studiozunica.com, PEC glauco.zunica@geopec.it, Tel. 0376290238, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale "A/3" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4, identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 25.

L'unità immobiliare si sviluppa ai piani terra e primo ed è composta al piano terra da soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera, sala lettura, bagno e porticato, al piano primo da disimpegno, due camere, cabina armadio, soggiorno, bagno e due terrazze. I due piani sono collegati da piattaforma elevatrice interna all'unità immobiliare; inoltre i due piani dell'abitazione sono accessibili da scala comune anche ad altre proprietà, attraverso due ingressi uno posto al piano terra e uno posto al primo piano, quest'ultimo attualmente tamponato.

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.

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 19.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente collegato all'appartamento identificato al sub. 23 (bene n. 3) tramite porta interna.

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.

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 20.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente.

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.

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia la stessa è stata richiesta dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) (si veda allegato n. 2);
- estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) (si veda allegato n. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia la stessa è stata richiesta dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) (si veda allegato n. 2);
- estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) (si veda allegato n. 2).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia la stessa è stata richiesta dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) (si veda allegato n. 2);
- estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) (si veda allegato n. 2).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato ai debitori eseguiti e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio PIERPAOLO IACOPPE del 12.03.2009 n. 29799/7165 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20.03.2009 ai nn. 3413/1956 di formalità (si veda allegato n. 5);
 - **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio PIERPAOLO IACOPPE del 19.07.2013 n. 33575/9685 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 26.07.2013 ai nn. 7613/5349 di formalità (si veda allegato n. 5);
 - **** Omissis **** si riserva il diritto di abitazione vitalizio senza obbligo di rendiconto e cauzione, in forza di atto di compravendita del Notaio ANTONIO TUCCI del 04.10.2022 n. 655/532 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 14.10.2022 ai nn. 13113/9311 di formalità;
- del Notaio ANTONIO TUCCI del 04.10.2022 n. 655/532 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 14.10.2022 ai nn. 13113/9311 di formalità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato ai debitori eseguiti e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio PIERPAOLO IACOPPE del 12.03.2009 n. 29799/7165 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20.03.2009 ai nn. 3413/1956 di formalità (si veda allegato n. 5);
- **** Omissis **** si riserva il diritto di abitazione vitalizio senza obbligo di rendiconto e cauzione, in forza di atto di compravendita del Notaio ANTONIO TUCCI del 04.10.2022 n. 655/532 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 14.10.2022 ai nn. 13113/9311 di

formalità;

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio ANTONIO TUCCI del 04.10.2022 n. 655/532 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 14.10.2022 ai nn. 13113/9311 di formalità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato ai debitori esecutati e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio PIERPAOLO IACOPPE del 19.07.2013 n. 33575/9685 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 26.07.2013 ai nn. 7613/5349 di formalità (si veda allegato n. 5);

- **** Omissis **** si riserva il diritto di abitazione vitalizio senza obbligo di rendiconto e cauzione, in forza di atto di compravendita del Notaio ANTONIO TUCCI del 04.10.2022 n. 655/532 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 14.10.2022 ai nn. 13113/9311 di formalità;

del Notaio ANTONIO TUCCI del 04.10.2022 n. 655/532 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 14.10.2022 ai nn. 13113/9311 di formalità.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 264 sub. 23 in corpo unico al piano terra con rag. mapp.le 264 sub. 22, rag. mapp.le 250 (via Domenico Savio), rag. mapp.le 264 sub. 22 (corridoio e vano scala comuni), rag. mapp.le 264 sub. 18, rag. mapp.le 264 sub. 17, rag. mapp.le 264 sub. 18, rag. mapp.le 264 sub. 19, rag. mapp.le 264 sub. 20; al piano primo con vuoto su mapp.le 264 sub. 22, rag. mapp.le 264 sub. 22 (vano scala comune), rag. mapp.le 264 sub. 9. Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (prot. n. T371939/2025) e dall'elaborato planimetrico (prot. n. MN0019365 del 21/04/2017) (si veda allegato n. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 264 sub. 19 in corpo unico con rag. mapp.le 264 sub. 20, rag. mapp.le 264 sub. 23, rag. mapp.le 264 sub. 18 e rag. mapp.le 264 sub. 22.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico (prot. n. MN0019365 del 21/04/2017) (si veda allegato n. 2).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 264 sub. 20 in corpo unico con rag. mapp.le 264 sub. 22, rag. mapp.le 264 sub. 23, rag. mapp.le 264 sub. 19.

Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico (prot. n. MN0019365 del 21/04/2017) (si veda allegato n. 2).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,00 mq	168,50 mq	1,00	168,50 mq	2,70 m	T-1
Terrazza	9,90 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	1
Terrazza	5,90 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	1
Porticato	28,50 mq	28,50 mq	0,25	7,13 mq	0,00 m	T
Giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,15	19,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				199,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,09 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Marmirolo (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,15 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Marmirolo (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,15 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Marmirolo (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2014 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 23 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 174 mq Rendita € 399,74 Piano T-1
Dal 04/10/2022 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 23 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 174 mq Rendita € 399,74 Piano T-1
Dal 10/11/2025 al 10/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 25 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 189 mq Rendita € 399,74 Piano T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2009 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 19 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 12/03/2009 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 19 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 04/10/2022 al 14/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 19 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 42,14 Piano T

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2009 al 13/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 20 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq

		Rendita € 42,14 Piano T
Dal 13/12/2012 al 19/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 20 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 19/07/2013 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 20 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 04/10/2022 al 14/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 264, Sub. 20 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 42,14 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	264	25		A3	4	9 vani	189 mq	399,74 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 26 mapp.le 264 sub. 23 - via San Domenico Savio n. 4 - p. T-1 - Cat. A/3 - Cl. 4 - Cons. 9 vani - Superficie catastale totale: 174 mq. - Rend. € 399,74.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 12.03.2014, nel sopralluogo effettuato si sono riscontrate le difformità di seguito indicate:

piano terra

- diversa posizione di tramezza e della porta di accesso al bagno;
- diversa dimensione del porticato esterno con presenza di due pilastri di sostegno della soprastante tettoia;

- mancata rappresentazione dell'area cortiva di pertinenza;
primo piano

- mancanza del tamponamento interno della porta di collegamento al vano scala comune;
- mancata rappresentazione del terrazzo.

Sono stati inoltre riscontrati alcuni errori grafici nella planimetria catastale depositata che di fatto la rendono incoerente con quella depositata in sede di richiesta di agibilità.

A seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, il sottoscritto ha provveduto alla predisposizione di idoneo tipo mappale e planimetria catastale al fine di correttamente raffigurare lo stato dei luoghi (si veda allegato n. 3).

Successivamente alla variazione catastale di cui sopra l'identificativo dell'immobile di cui al BENE N. 1 sono varianti come segue:

- fg. 26 mapp.le 264 sub. 25 - via San Domenico Savio n. 4 - p. T-1 - Cat. A/3 - Cl. 4 - Cons. 9 vani - Superficie catastale totale: 189 mq. - Rend. € 399,74.

Il classamento e la rendita catastale risultano proposti ai sensi del D.M. 701/94.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	264	19		C6	4	17 mq	20 mq	42,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 26 mapp.le 264 sub. 19 - via San Domenico Savio n.c.m. - p. T - Cat. C/6 - Cl. 4 - Cons. 17 mq. - Superficie catastale totale: 20 mq. - Rend. € 42,14.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 04.02.2009, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risultava essere conforme.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	264	20		C6	4	17 mq	21 mq	42,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 26 mapp.le 264 sub. 20 - via San Domenico Savio n.c.m. - p. T - Cat. C/6 - Cl. 4 - Cons. 17 mq. - Superficie catastale totale: 21 mq. - Rend. € 42,14.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 04.02.2009, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risultava essere conforme.

Giova precisare che nel sopralluogo effettuata si è riscontrata la presenza di una breve porzione di controparete interna; a parere dello scrivente, come disposto dalla Circolare n. 2 del 09/02/2010 - prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio, tale incongruenze non costituisce rilievo e, quindi, motivazione di variazione catastale in quanto non incidenti direttamente sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria/classe e conseguentemente sulla rendita dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo economico, posta al piano terra e primo di complesso condominiale sito nel Comune di Marmirolo (MN), via San Domenico Savio n. 4.

La suddetta unità immobiliare è così identificata:

- fg. 26 mapp.le 264 sub. 23, abitazione di tipo economico.

Dal punto di vista costruttivo le strutture, come si evince dal Collaudo Statico depositato in data 23.01.2009, sono costituite da "fondazioni continue e a travi rovesce in cemento armato", "murature in laterizio portante",

"pilastri, travi, cordoli, sbalzi e scale in cemento armato", "solai prefabbricati in laterocemento armato", "gronde e porticati in legno lamellare".

Dal punto di vista distributivo l'unità si sviluppa su due piani ed è costituita al piano terra da soggiorno, disimpegno, camera, sala lettura, bagno, al piano primo da disimpegno, due camere, cabina armadio, soggiorno e bagno (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a 168,50 mq. circa) accessibile da vano scala comune e collegate internamente impianto di elevazione. L'unità immobiliare è inoltre dotata di due terrazzi/balconi (con una superficie lorda commerciale pari a 15,80 mq. circa), un porticato (con una superficie lorda commerciale pari a 28,50 mq. circa) e un'area di pertinenza a giardino (con una superficie commerciale pari a 130,00 mq. circa).

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto l'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica monocultura o materiale simile; i serramenti sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante formato da oscuri.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento radiante a pavimento con caldaia a condensazione marca "Immergas" (posta esternamente); l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con interruttori di buona qualità. L'abitazione è inoltre dotata di impianto di climatizzazione con split interni e motocondensanti esterne e di impianto solare termico.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua con porzioni decorate, mentre nei bagni e nell'angolo cucina è presente un rivestimento in ceramica monocultura o materiale simile; esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in buono stato conservativo con porzioni in laterizio a vista.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano terra di complesso condominiale sito nel Comune di Marmirolo (MN), via San Domenico Savio n.c.m..

La suddetta unità immobiliare è così identificata:

- fg. 26 mapp.le 264 sub. 19, autorimessa.

Dal punto di vista costruttivo le strutture, come si evince dal Collaudo Statico depositato in data 23.01.2009, sono costituite da "fondazioni continue e a travi rovesce in cemento armato", "murature in laterizio portante", "pilastri, travi, cordoli, sbalzi e scale in cemento armato", "solai prefabbricati in laterocemento armato", "gronde e porticati in legno lamellare".

Dal punto di vista distributivo l'unità è costituita da un unico vano (il tutto con una superficie lorda pari a 20,00 mq. circa) accessibile da area di manovra comune.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto l'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica monocultura o materiale simile; il portone d'ingresso è costituito da basculante di tipo sezionale con apertura automatizzata.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'impianto elettrico è costituito da canaline a vista ad integrazione di impianto sottotraccia.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua in buono stato conservativo; esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in buono stato conservativo con porzioni in laterizio a vista.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano terra di complesso condominiale sito nel Comune di Marmirolo (MN), via San Domenico Savio n.c.m..

La suddetta unità immobiliare è così identificata:

- fg. 26 mapp.le 264 sub. 20, autorimessa.

Dal punto di vista costruttivo le strutture, come si evince dal Collaudo Statico depositato in data 23.01.2009, sono costituite da "fondazioni continue e a travi rovesce in cemento armato", "murature in laterizio portante", "pilastri, travi, cordoli, sbalzi e scale in cemento armato", "solai prefabbricati in laterocemento armato",

"gronde e porticati in legno lamellare".

Dal punto di vista distributivo l'unità è costituita da un unico vano (il tutto con una superficie lorda pari a 21,00 mq. circa) accessibile da area di manovra comune.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto l'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica monocultura o materiale simile; il portone d'ingresso è costituito da basculante di tipo sezionale con apertura automatizzata

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'impianto elettrico è costituito da collegamenti sottotraccia.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua in buono stato conservativo; esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in buono stato conservativo con porzioni in laterizio a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"Detti immobili, (foglio 26 particelle 264 sub.19 - 264 sub.23 e 264 sub.20), sono pervenuti a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di compravendita del 04.10.2022 in notar Tucci Antonio di Porto Mantovano (MN) rep. n. 655/532, trascritto il 14.10.2022 ai nn. 13113/9311, da potere di **** Omissis ****, che in seno a detto atto si era riservata il diritto di abitazione vitalizio sulle unità immobiliari compravendute.

Omissis **** vendeva il diritto di nuda proprietà riservandosi il diritto di abitazione vitalizio e non la piena proprietà come indicato nella nota trascritta in data 14.10.2022 ai nn.13113/9311.

Alla dante causa **** Omissis ****, detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, erano pervenuti come appresso specificato:

Abitazione (A3) foglio 26 plla 264 sub.10 e autorimessa (C6) foglio 26 plla 264 sub.20

Pervenuti a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 19.07.2013 in notar Iacoppe Pierpaolo di Mantova rep. n. 33575/9685, trascritto il 26.07.2013 ai nn. 7613/5349, da potere di **** Omissis ****, alla quale, detti immobili (plla 264 sub.10 e 264 sub.20) erano pervenuti, per la quota

dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 13.12.2012 in notar Bertolucci Massimo di Mantova rep. n. 71340/27165, trascritto il 24.12.2012 ai nn. 13220/9195, da potere della società **** Omissis ****.

Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 12.03.2009 in notar Iacoppe Pierpaolo di Mantova rep. n. 29799/7165, trascritto il 20.03.2009 ai nn. 3413/1956, da potere della società **** Omissis ****.

Alla predetta società dante causa #3 T S.R.L. con sede in Mantova **** Omissis **** GRUPPO IMMOBILIARE MANTOVANO S.R.L. con sede in Mantova - codice fiscale 02051970206 **** Omissis **** SIMONAZZI FABIO nato a San Benedetto Po (MN) il 15 ottobre 1925 codice fiscale SMNFBA25R15H771I##."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"Detti immobili, (foglio 26 particelle 264 sub.19 - 264 sub.23 e 264 sub.20), sono pervenuti a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di compravendita del 04.10.2022 in notar Tucci Antonio di Porto Mantovano (MN) rep. n. 655/532, trascritto il 14.10.2022 ai nn. 13113/9311, da potere di **** Omissis ****, che in seno a detto atto si era riservata il diritto di abitazione vitalizio sulle unità immobiliari compravendute.

Omissis **** vendeva il diritto di nuda proprietà riservandosi il diritto di abitazione vitalizio e non la piena proprietà come indicato nella nota trascritta in data 14.10.2022 ai nn.13113/9311.

Alla dante causa **** Omissis ****, detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale,

erano pervenuti come appresso specificato:

Abitazione (A3) foglio 26 plla 264 sub.10 e autorimessa (C6) foglio 26 plla 264 sub.20

Pervenuti a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 19.07.2013 in notar Iacoppe Pierpaolo di Mantova rep. n. 33575/9685, trascritto il 26.07.2013 ai nn. 7613/5349, da potere di **** Omissis ****, alla quale, detti immobili (plla 264 sub.10 e 264 sub.20) erano pervenuti, per la quota

dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 13.12.2012 in notar Bertolucci Massimo di Mantova rep. n. 71340/27165, trascritto il 24.12.2012 ai nn. 13220/9195, da potere della società **** Omissis ****.

Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 12.03.2009 in notar Iacoppe Pierpaolo di Mantova rep. n. 29799/7165, trascritto il 20.03.2009 ai nn. 3413/1956, da potere della società **** Omissis ****.

Alla predetta società dante causa #3 T S.R.L. con sede in Mantova**** Omissis ****GRUPPO IMMOBILIARE MANTOVANO S.R.L. con sede in Mantova - codice fiscale 02051970206**** Omissis ****SIMONAZZI FABIO nato a San Benedetto Po (MN) il 15 ottobre 1925 codice fiscale SMNFBA25R15H771I##."

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"Detti immobili, (foglio 26 particelle 264 sub.19 - 264 sub.23 e 264 sub.20), sono pervenuti a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di compravendita del 04.10.2022 in notar Tucci Antonio di Porto Mantovano (MN) rep. n. 655/532, trascritto il 14.10.2022 ai nn. 13113/9311, da potere di **** Omissis ****, che in seno a detto atto si era riservata il diritto di abitazione vitalizio sulle unità immobiliari compravendute.

Omissis **** vendeva il diritto di nuda proprietà riservandosi il diritto di abitazione vitalizio e non la piena proprietà come indicato nella nota trascritta in data 14.10.2022 ai nn.13113/9311.

Alla dante causa **** Omissis ****, detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, erano pervenuti come appresso specificato:

Abitazione (A3) foglio 26 plla 264 sub.10 e autorimessa (C6) foglio 26 plla 264 sub.20

Pervenuti a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 19.07.2013 in notar Iacoppe Pierpaolo di Mantova rep. n. 33575/9685, trascritto il 26.07.2013 ai nn. 7613/5349, da potere di **** Omissis ****, alla quale, detti immobili (plla 264 sub.10 e 264 sub.20) erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 13.12.2012 in notar Bertolucci Massimo di Mantova rep. n. 71340/27165, trascritto il 24.12.2012 ai nn. 13220/9195, da potere della società **** Omissis ****.

Abitazione (A3) foglio 26 plla 264 sub.4 e autorimessa (C6) foglio 26 plla 264 sub.19 Pervenuti a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 12.03.2009 in notar Iacoppe Pierpaolo di Mantova rep. n. 29799/7165, trascritto il 20.03.2009 ai nn. 3413/1956, da potere della società **** Omissis ****.

Alla predetta società dante causa #3 T S.R.L. con sede in Mantova**** Omissis ****GRUPPO IMMOBILIARE MANTOVANO S.R.L. con sede in Mantova - codice fiscale 02051970206**** Omissis ****SIMONAZZI FABIO nato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 20/04/2016
Reg. gen. 4177 - Reg. part. 601
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00



Trascrizioni

- **Atto pubblico conservato**
Trascritto a Mantova il 10/06/2004
Reg. gen. 8800 - Reg. part. 5518
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Mantova il 02/07/2024
Reg. gen. 8825 - Reg. part. 6525
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 12/02/2025
Reg. gen. 1535 - Reg. part. 1106
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 20/04/2016
Reg. gen. 4177 - Reg. part. 601
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00

Trascrizioni

- **Atto pubblico conservato**
Trascritto a Mantova il 10/06/2004
Reg. gen. 8800 - Reg. part. 5518
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Mantova il 02/07/2024
Reg. gen. 8825 - Reg. part. 6525
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 12/02/2025
Reg. gen. 1535 - Reg. part. 1106
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 20/04/2016
Reg. gen. 4177 - Reg. part. 601
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto pubblico conservato**

Trascritto a Mantova il 10/06/2004

Reg. gen. 8800 - Reg. part. 5518

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

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

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Mantova il 02/07/2024

Reg. gen. 8825 - Reg. part. 6525

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

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

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1535 - Reg. part. 1106

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

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Marmirolo (MN) (L.R. 12/2005 s.m.i.) elaborato, modificato e coordinato con le determinazioni della Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con D.C.C. n. 65 del 10.12.2010 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 32 del 01.06.2011 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata come:

Ambito 5 - Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C. (art. 24 delle Direttive e Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Marmirolo (MN) (L.R. 12/2005 s.m.i.) elaborato, modificato e coordinato con le determinazioni della Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con D.C.C. n. 65 del 10.12.2010 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 32 del 01.06.2011 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata come:

Ambito 5 - Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C. (art. 24 delle Direttive e Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Marmirolo (MN) (L.R. 12/2005 s.m.i.) elaborato, modificato e coordinato con le determinazioni della Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con D.C.C. n. 65 del 10.12.2010 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 32 del 01.06.2011 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata come:
Ambito 5 - Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C. (art. 24 delle Direttive e Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4

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. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Marmirolo (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 26.06.2025 (prot: 10881 del 26.06.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 6):

- Permesso di Costruire n. 30/2007 – P.G. n. 11525 – prot. n. 15916 del 18.10.2007 rilasciato alla ditta 3T s.r.l. per la "realizzazione di palazzina residenziale di 10 unità abitative e realizzazione dell'impianto fognario";
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/2013 - P.G. n. 1108 del 23.01.2013 rilasciato alla ditta STYL CASA s.a.s. di Gandini Renzo & C. per la "realizzazione di balconi e tettoie in difformità alla P.E. 30/2007";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 10480 del 17.08.2013 presentata da Mantini Annalisa per "apertura di foro nel solaio per posizionamento ascensore interno, modifica di tramezze, il tutto per fusione di due unità immobiliari".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 26.06.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo

stato dei luoghi risulta difforme per i seguenti elementi:

Piano terra

- mancanza della tramezza di divisione della zona soggiorno/cucina;
- mancanza di uno dei locali bagno;
- presenza di una porta di collegamento al confinante garage (sub. 19) nel vano disimpegno (ex bagno);
- diverso posizionamento della tramezza e della porta del bagno;
- diversa dimensione del portico esterno collegato alla zona giorno con presenza di pilastri di sostegno della soprastante tettoia.

Piano primo

- diversa posizione della tramezza di separazione tra bagno e disimpegno,
- mancanza di uno dei locali bagno,
- mancata indicazione del tamponamento interno della porta di collegamento con il vano scala comune.

Si specifica inoltre che la S.C.I.A. n. 10480 del 17.08.2013 rappresenta come stato di partenza uno "stato esistente" nel quale risultano le seguenti difformità rispetto a quanto indicato nei P.d.C. n. 30/2007 e n. 03/2013, alcune identificabili come meri errori grafici:

Piano terra:

- mancanza della tramezza di divisione della zona soggiorno/cucina,
- mancanza di uno dei locali bagno,
- presenza di una porta di collegamento al confinante garage (sub. 19) nel vano disimpegno (ex bagno),
- diverso posizionamento della tramezza e della porta del bagno,
- diversa dimensione interna delle camere da letto,
- diversa dimensione del portico esterno collegato alla zona giorno con presenza di pilastri di sostegno della soprastante tettoia, peraltro indicato e rappresentato erroneamente come terrazza,
- indicazione di una terrazza collegata alla camera da letto al posto del camminamento esterno.

Piano primo:

- diversa posizione della tramezza di separazione tra bagno e disimpegno,
- indicazione di uno dei locali bagno come ripostiglio,
- diverse dimensioni interne dei locali.

In merito alle difformità sopra descritte lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Marmirolo (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

Si precisa inoltre che, durante il sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la presenza di una casetta in legno a ridosso del confine nord-est; tale struttura dovrà essere rimossa in quanto non conforme alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

A seguito della verifica effettuata sul portale CENED in merito all'immobile identificato come Bene n. 3 si è riscontrata l'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica, cod. n. 2003300003614, registrato in data 24/03/2014 e scaduto in data 24/03/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

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. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Marmirolo (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 26.06.2025 (prot: 10881 del 26.06.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza della seguente pratica edilizia (si veda allegato n. 6):

- Permesso di Costruire n. 30/2007 – P.G. n. 11525 – prot. n. 15916 del 18.10.2007 rilasciato alla ditta 3T s.r.l. per la “realizzazione di palazzina residenziale di 10 unità abitative e realizzazione dell'impianto fognario”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 26.06.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta difforme per i seguenti elementi:

- presenza di una porta di collegamento all'appartamento identificato al sub. 23 (bene n. 3).

In merito alle difformità sopra scritte lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Marmirolo (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

stima, così come indicato nel paragrafo “stima”, a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.

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. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Marmirolo (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 26.06.2025 (prot: 10881 del 26.06.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza della seguente pratica edilizia (si veda allegato n. 6):

- Permesso di Costruire n. 30/2007 – P.G. n. 11525 – prot. n. 15916 del 18.10.2007 rilasciato alla ditta 3T s.r.l. per la “realizzazione di palazzina residenziale di 10 unità abitative e realizzazione dell'impianto fognario”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 26.06.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta difforme per i seguenti elementi:

- presenza di una porzione di controparete interna.

In merito alle difformità sopra descritte lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Marmirolo (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale "A/3" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4, identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 25. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani terra e primo ed è composta al piano terra da soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera, sala lettura, bagno e porticato, al piano primo da disimpegno, due camere, cabina armadio, soggiorno, bagno e due terrazze. I due piani sono collegati da piattaforma elevatrice interna all'unità immobiliare; inoltre i due piani dell'abitazione sono accessibili da scala comune anche ad altre proprietà, attraverso due ingressi uno posto al piano terra e uno posto al primo piano, quest'ultimo attualmente tamponato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 264, Sub. 25, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 220.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 19. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente collegato all'appartamento identificato al sub. 23 (bene n. 3) tramite porta interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 264, Sub. 19, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.000,00



• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 20. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 264, Sub. 20, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4	199,09 mq	1.100,00 €/mq	€ 218.999,00	100,00%	€ 220.000,00
Bene N° 2 - Garage Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.	10,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Bene N° 3 - Garage Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.	10,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 242.000,00

Valore di stima: € 242.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per quanto indicato nel paragrafo "regolarità edilizia" (pari a circa il 5% del valore);	12.000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 10% del valore).	25.000,00	€

Valore finale di stima: € 205.000,00

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristiche del bene da

stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 1.100,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato (arrotondato a € 242.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 21,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia";

- 10% (pari a circa € 25.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata.

Il valore finale così determinato risulta pari a € 205.000,00 (euro duecentocinquemila,00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Operazioni preliminari

Nei giorni successivi al conferimento d'incarico lo scrivente procedeva nell'espletamento dello stesso, compiendo le prime necessarie operazioni preliminari di seguito descritte (si veda allegato n. 1):

- il giorno 26.06.2025 veniva inviata richiesta di accesso atti al Comune di Mantova (MN) prot. n. 13859 del 06.02.2025 a cui seguiva la presa visione della documentazione rinvenuta.

Terminate tali operazioni preliminari, lo scrivente, assunte le opportune informazioni, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie e amministrative, ha proceduto, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, al sopralluogo dei beni immobili pignorati e alla successiva redazione della sopraesposta relazione mediante risposta ai quesiti posti in sede di giuramento.

Criteri di stima

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

I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;

II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;

III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;

presente documento;

V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;

VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;

VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;

VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza,

tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

La consistenza immobiliare (S.E.L.) è stata desunta per le unità immobiliari ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo..

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Premesse estimative:

nell'affrontare una valutazione di beni immobili il perito estimatore è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire a una valutazione dei beni immobili in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia dei beni oggetto di valutazione. Stanti le considerazioni esposte, il valore individuato nella relazione di stima che segue deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima.

Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

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

Riserve sulla conformità urbanistica:

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

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.

Curtatone, li 10/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zunica Glauco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_1_Op_Preliminari (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato_2_Doc_Catastale (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato_3_Doc_Catastale_Agg (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato_4_Doc_Fotografica (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato_5_Doc_Ipotecaria (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato_6_Doc_Urbanistica (Aggiornamento al 05/01/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale "A/3" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4, identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 25. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani terra e primo ed è composta al piano terra da soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera, sala lettura, bagno e porticato, al piano primo da disimpegno, due camere, cabina armadio, soggiorno, bagno e due terrazze. I due piani sono collegati da piattaforma elevatrice interna all'unità immobiliare; inoltre i due piani dell'abitazione sono accessibili da scala comune anche ad altre proprietà, attraverso due ingressi uno posto al piano terra e uno posto al primo piano, quest'ultimo attualmente tamponato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 264, Sub. 25, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Marmirolo (MN) (L.R. 12/2005 s.m.i.) elaborato, modificato e coordinato con le determinazioni della Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con D.C.C. n. 65 del 10.12.2010 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 32 del 01.06.2011 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata come: Ambito 5 - Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C. (art. 24 delle Direttive e Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 19. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente collegato all'appartamento identificato al sub. 23 (bene n. 3) tramite porta interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 264, Sub. 19, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Marmirolo (MN) (L.R. 12/2005 s.m.i.) elaborato, modificato e coordinato con le determinazioni della Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con D.C.C. n. 65 del 10.12.2010 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 32 del 01.06.2011 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata come: Ambito 5 - Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C. (art. 24 delle Direttive e Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente).
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 20. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 264, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Marmirolo (MN) (L.R. 12/2005 s.m.i.) elaborato, modificato e coordinato con le determinazioni della Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con D.C.C. n. 65 del 10.12.2010 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 32 del 01.06.2011 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata come: Ambito 5 - Piani attuativi



adottati/approvati nel P.R.G.C. (art. 24 delle Direttive e Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente).



Prezzo base d'asta: € 205.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marmiolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4		
Diritto reale:	Abitazione Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 264, Sub. 25, Categoria A3	Superficie	199,09 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale "A/3" sita nel Comune di Marmiolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4, identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 25. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani terra e primo ed è composta al piano terra da soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera, sala lettura, bagno e porticato, al piano primo da disimpegno, due camere, cabina armadio, soggiorno, bagno e due terrazze. I due piani sono collegati da piattaforma elevatrice interna all'unità immobiliare; inoltre i due piani dell'abitazione sono accessibili da scala comune anche ad altre proprietà, attraverso due ingressi uno posto al piano terra e uno posto al primo piano, quest'ultimo attualmente tamponato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Marmiolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.		
Diritto reale:	Abitazione Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 264, Sub. 19, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmiolo (MN) - via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 19. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente collegato all'appartamento identificato al sub. 23 (bene n. 3) tramite porta interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

Bene N° 3 - Garage

Ubicazione:	Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m.		
Diritto reale:	Abitazione Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 264, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al fg. 26 mapp.le 264 sub. 20. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 20/04/2016
Reg. gen. 4177 - Reg. part. 601
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Mantova il 02/07/2024
Reg. gen. 8825 - Reg. part. 6525
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 12/02/2025
Reg. gen. 1535 - Reg. part. 1106
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 20/04/2016
Reg. gen. 4177 - Reg. part. 601
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Mantova il 02/07/2024
Reg. gen. 8825 - Reg. part. 6525
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 12/02/2025
Reg. gen. 1535 - Reg. part. 1106
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 20/04/2016

Reg. gen. 4177 - Reg. part. 601

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 250.000,00

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Mantova il 02/07/2024

Reg. gen. 8825 - Reg. part. 6525

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

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

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1535 - Reg. part. 1106

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

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