

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola
nell'Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	7
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.	8
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	9
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	9
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	10
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	11
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	12

Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	13
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	15
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	16
Precisazioni	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	17
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	17
Patti	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	18
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	18
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	18
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	18
Parti Comuni	18



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo 18

Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra..... 19

Servitù, censo, livello, usi civici 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo 19

Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra..... 19

Caratteristiche costruttive prevalenti 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo 20

Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra..... 20

Stato di occupazione 21

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo 21

Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra..... 21

Provenienze Ventennali 21

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo 21

Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra..... 23

Formalità pregiudizievoli..... 24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo 24



Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	28
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	31
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	34
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	36
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra.....	36
Stima / Formazione lotti	37
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.	48
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.000,00	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	50
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	50





All'udienza del 17/07/2025, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC nicola.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo
- **Bene N° 2** - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9 LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

L'appartamento oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Marmirolo (MN) in località Pozzolo in Via Ponte n. 9 .

Il bene è costituita da un appartamento disposto al piano primo, di un immobile di due piani fuori terra, con area cortiliva comune sul retro al piano terra, posto auto comune e posto auto autorimessa al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/09/2025.

Custode delle chiavi: sovero

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



**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

Il posto moto o bici oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Marmirolo (MN) in località Pozzolo in Via Ponte n. 9 .

Il bene è costituita da un locale disposto al piano terra accessibile dal cortile comune interno, compreso in un edificio di un piano fuori terra.

All'interno del locale è presente anche un locale ripostiglio-cantina al piano terra davanti al posto moto e bici e al un locale sottotetto al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/09/2025.

Custode delle chiavi: sovemo

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo
- **Bene N° 2** - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO**

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

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO**

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)

La signora **** Omissis **** risulta residente in via Ponte n. 9, come risulta dal certificato dell'anagrafe nazionale della popolazione residente rilasciato dal Comune di Marmirolo (MN) .



(vedasi Allegato 7)

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

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)

La signora **** Omissis **** risulta residente in via Ponte n. 9, come risulta dal certificato dell'anagrafe nazionale della popolazione residente rilasciato dal Comune di Marmirolo (MN) .

(vedasi Allegato 7)

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO**

L'appartamento confina a Nord con ragioni altra proprietà Mappale 117 Sub. 4 e scala comune Sub.6, a Est con ragioni altra proprietà Mappale 124, a Sud affaccia sulla pubblica Via Ponte, a Ovest con ragioni altra proprietà Mappale 114 .

(vedasi Allegato 2 e 3)

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

L'appartamento confina a Nord con ragioni altra proprietà Mappale 117 Sub. 4 e scala comune Sub.6, a Est con ragioni altra proprietà Mappale 124, a Sud affaccia sulla pubblica Via Ponte, a Ovest con ragioni altra proprietà Mappale 114 .

(vedasi Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9

LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone coperto	7,80 mq	8,40 mq	0,40	3,36 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				80,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra sita in Via Ponte n. 9 a Pozzolo, a 12 Km circa dal centro del paese di Marmirolo(MN), dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca, l'ospedale e la farmacia.

L'immobile è sito nel centro del paese di Pozzolo, ed è accessibile dalla pubblica via Ponte mediante ingresso carraio comune (mappale 117 Sub. 8)

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

L'edificio contenente l'unità è dotato di ascensore, attualmente non funzionante posta nel vano scale comune. Dal portoncino posto nell'ingresso carraio comune al piano terra si accede al vano scale comune dell'edificio.

L'appartamento è composto da un locale di ingresso, che distribuisce tutta l'unità, da un locale cucina e pranzo, e da bagno con attiguo balcone esterno. Dal corridoio di ingresso si accede ad un secondo bagno lavanderia, ad un ripostiglio, e a due camere da letto. La seconda camera da letto è provvista di disbrigo di ingresso e di balcone esterno.

L'appartamento al piano terra è provvisto cortile comune e di locale centrale termica comune. Inoltre ci sono un posto auto comune nel cortile e un posto auto esclusivo individuato al Mappale 115 Sub. 7. (bene 2).

(vedasi allegato n. 3)

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto moto e bici	7,65 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	325,00 m	Terra
Cantina	6,20 mq	7,50 mq	0,40	3,00 mq	2,30 m	Terra
Soffitta	6,20 mq	7,60 mq	0,33	2,51 mq	1,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				10,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale posto moto e bici di servizio all'unità abitativa, (bene 1) oggetto di stima è posto al piano terra di un edificio di un piano fuori terra, accessibile dal cortile comune interno, e sito in Via Ponte n. 9 a Pozzolo, a 12 Km circa dal centro del paese di Marmirolo(MN), dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca, l'ospedale e la farmacia.

L'unità è sito nel centro del paese di Pozzolo, ed è accessibile dalla pubblica via Ponte mediante ingresso carraio comune (mappale 117 Sub. 8)

L'unità è provvista della corrente elettrica.

L'edificio contenente l'unità è composto da due posti moto e bici, accessibili entrambi da unico portone carraio. Il locale era un unico spazio, che è stato suddiviso, per creare due posti moto e bici di servizio a due unità differenti.

Oltre il locale moto e bici è stato ricavato un locale cantina-ripostiglio e al piano primo un piccolo locale sottotetto, accessibile con scala in metallo.

(vedasi allegato n. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1988 al 07/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,39 Piano T-1
Dal 07/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,39 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 04/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 160,10 Piano T-1
Dal 04/08/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 160,10 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 160,10

		Piano T-1
Dal 24/10/2025 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 117, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 160,10 Piano 1

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1988 al 07/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 115, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Rendita € 0,03 Piano T
Dal 07/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 115, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Rendita € 21,69 Piano T
Dal 01/01/1992 al 29/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 115, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Rendita € 21,69 Piano T
Dal 29/01/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 115, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14

		Rendita € 21,69 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 115, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 21,69 Piano T
Dal 24/10/2025 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 115, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 20 Superficie catastale 18 mq Rendita € 30,99 Piano T-1

Si fa presente che nella visura storica del posto auto allegata, manca la voltura dell'atto di compravendita dell'unità del notaio Dr. Marocchi del 07/09/1989 n.28143 di Rep. in cui il **** Omissis **** vendeva ai Signori **** Omissis **** i beni. (vedasi allegato 2 e 5)

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
4	117	3			A3	2	5 vani	79 mq	160,1 €	Primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

In occasione del sopralluogo effettuato il 08/09/2025, alla presenza del custode, il sottoscritto perito ha potuto rilevare come la planimetria catastale dell'unità agli atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

- il locale tinello e cucina sono stati trasformati in locale letto e disimpegno;
- il locale letto grande è stato suddiviso con lo scopo di ottenere un locale bagno e un locale cucina, pranzo e soggiorno.

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre una nuova planimetria da aggiornare presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio. In data 24/10/2025 protocollo MN0105556 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Marmirolo (MN) al Fg. 4 Mappale 117 Sub. 3, Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 5 vani Sup. Catastale 79,00 mq escluse aree scoperte 76,00 mq, Rendita € 160,10 disposta al piano Primo e sita in Via Ponte n. 9. (vedasi Allegato 2- 3)

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	115	7		C6	1	20	18 mq	30,99 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

In occasione del sopralluogo effettuato il 08/09/2025, alla presenza del custode, il sottoscritto perito ha potuto rilevare come la planimetria catastale dell'unità agli atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

- Il posto auto è stato suddiviso con lo scopo di ottenere un locale cantina-ripostiglio sempre al piano terra, davanti al posto moto e bici;
- al piano primo è stato ottenuto un piccolo locale soffitta.

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre una nuova planimetria da aggiornare presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio. In data 24/10/2025 protocollo MN.0105556 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Marmirolo (MN) al Fg. 4 Mappale 115 Sub. 7, Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 20 mq Sup. Catastale 18,00 mq, Rendita € 30,99 disposta al piano Terra e sita in Via Ponte n. 9. (vedasi Allegato 2-3)

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO**

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti esegutati e i soggetti titolare dei diritti reali.

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti esegutati e i soggetti titolare dei diritti reali.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava arredato parzialmente con beni del soggetto esecutati.

BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava arredato parzialmente con beni del soggetto esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione. (vedasi Allegato 4)

BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione. (vedasi Allegato 4)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

Dall'analisi dell'atto di compravendita punto 3) risulta che "l'immobile di cui sopra si compravende nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comuni e servitù attive o passive, apparenti o meno, nella ben nota situazione di condominio, con la proporzionale

quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, tra cui l'area cortiva scoperta ed il corpo rimesse." (vedasi Allegato 5)

BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9 LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA

Dall'analisi dell'atto di compravendita punto 3) risulta che "quanto in contratto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non locato, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive apparenti o meno." (vedasi Allegato 5)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9 LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

Dall'analisi dell'atto di compravendita punto 3) risulta che "l'immobile di cui sopra si compravende nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comuni e servitù attive o passive, apparenti o meno, nella ben nota situazione di condominio, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, tra cui l'area cortiva scoperta ed il corpo rimesse." (vedasi Allegato 5)

BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9 LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA

Dall'analisi dell'atto di compravendita punto 3) risulta che "l'immobile di cui sopra si compravende nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comuni e servitù attive o passive, apparenti o meno, nella ben nota situazione di condominio, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, tra cui l'area cortiva scoperta ed il corpo rimesse." (vedasi Allegato 5)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO**

Non avendo reperito agli atti alcuna Relazione Tecnica di Progetto, si suppone che la struttura portante dello stabile sia costituita da muratura in laterizio, solai laterocemento e tetto in travi in cemento armato e tavelloni di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di stima posta al piano primo si compone:

un piccolo ingresso, un locale cucina pranzo e soggiorno, un locale bagno con accesso al balcone esterno, un piccolo disimpegno, un locale bagno e lavanderia, un ripostiglio, una camera da letto, una seconda camera da letto con accesso al secondo balcone esterno e un locale disimpegno.

Gli interni dell'appartamento sono intonacati e dipinti in colori chiari e hanno pavimenti e rivestimenti di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo / doppio e le porte interne sono in legno tamburato di colore verde.

I locali sono areati ed illuminati naturalmente. Gli ambienti hanno altezza interna di m. 3,00.

Il livello di finitura e di manutenzione dell'appartamento appare sufficiente.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento a gas con caldaia posta nel locale lavanderia e bagno.

L'impianto elettrico necessita anch'esso di adeguamenti.

Il condominio è dotato di ascensore comune attualmente non funzionante.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo comune posto nel locale tecnico nel cortile al piano terra. Lo smaltimento dei reflui avviene mediante l'allacciamento alla rete fognante comunale esistente.

All'esterno al piano terra sono presenti un locale tecnico comune e un posto auto comune.

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

Non avendo reperito agli atti alcuna Relazione Tecnica di Progetto, si suppone che la struttura portante locale posto auto e moto sia costituita da muratura in blocchi di cemento, solaio in laterocemento e tetto in travi in cemento armato e tavelloni di laterizio.

Il solaio tra piano terra e primo è con struttura portante in travi di legno con tavelloni di laterizio e massetto di cemento.

Gli interni sono intonacati e dipinti in colori bianchi. Il pavimento è in battuto di cemento.

Il serramento esterno è in metallo e si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

L'unità è dotata di impianto elettrico di tipo esterno che necessita di adeguamenti.

L'accesso al piano sottotetto avviene mediante scala amovibile in ferro.

(vedasi Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9

LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

L'unità al momento del sopralluogo risultava libera e arredata con i mobili del soggetto esecutato.

BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9

LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

L'unità al momento del sopralluogo risultava libera e arredata con i mobili del soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9

LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1989 al 04/08/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. A. Marocchi	07/09/1989	28143	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere Pubblicità Immobiliare	25/09/1989	923	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova Pubblicità Immobiliare	04/10/1989	9098	5996
Dal 04/08/1999 al 21/07/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Fabbi Giampaolo	04/08/1999	41373	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Mantova- Ufficio pubblicità immobiliari	05/08/2025	9634	6511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1989 al 29/01/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. A. Marocchi	07/09/1989	28143	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	04/10/1989	9098	5996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova - Ufficio di castiglione delle Stiviere (MN)	25/09/1989	923	
Dal 29/01/2001 al 21/07/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Fabbi	29/01/2001	46229	10776

		Giampaolo		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia Entrate Mantova- Ufficio pubblicità immobiliari	09/02/2001	509
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 14/02/2011

Reg. gen. 1806 - Reg. part. 348

Quota: 100

Importo: € 51.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.800,00

Rogante: Dott. Notaio Fabbi

Data: 09/02/2011

N° repertorio: 70832

N° raccolta: 23371

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Mantova il 11/08/2017

Reg. gen. 9936 - Reg. part. 1489

Importo: € 7.446,69

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 08/12/2016

N° repertorio: 4159

• **Ipoteca amministrativa** derivante da Agenzia delle Entrate

Iscritto a Mantova il 27/02/2019

Reg. gen. 2469 - Reg. part. 310

Quota: 100

Importo: € 105.142,23

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 210.284,46

Rogante: Agenzia entrate - riscossioni

Data: 25/02/2019

N° repertorio: 1646

N° raccolta: 6419

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 05/03/2025

Reg. gen. 2523 - Reg. part. 1807

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 14/02/2011

Reg. gen. 1806 - Reg. part. 348

Quota: 100

Importo: € 51.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.800,00

Rogante: Dott. Notaio Fabbi

Data: 09/02/2011



N° repertorio: 70832

N° raccolta: 23371

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Mantova il 11/08/2017

Reg. gen. 9936 - Reg. part. 1489

Importo: € 7.446,69

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 08/12/2016

N° repertorio: 4159

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Agenzia delle Entrate

Iscritto a Mantova il 27/02/2019

Reg. gen. 2469 - Reg. part. 310

Quota: 100

Importo: € 105.142,23

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 210.284,46

Rogante: Agenzia entrate - Riscossioni

Data: 25/02/2019

N° repertorio: 1646

N° raccolta: 6419

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 05/03/2025

Reg. gen. 2523 - Reg. part. 1807

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9 LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Marmirolo(MN) l'immobiliare è individuato all'interno Ambito 1 "Tessuto urbano consolidato - Centro Storico Urbano)" art. 20 in cui viene riportato:

20.1 Definizioni

Il Piano delle Regole definisce come ambito centro storico urbano le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il

carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche. Per tale ambito vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche aventi lo scopo di garantire la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne. Il P.G.T. individua i perimetri del centro storico in relazione alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano ed ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti, agli assi ed ai nuclei storici predominanti.

20.2 Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1). Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:



- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
- le attività agricole descritte al gruppo Gf 5

Sono ammesse tutte le altre destinazioni purchè l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

20.3 Parametri di edificabilità e modalità d'intervento

Sono ammessi con titolo abilitativo diretto gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria • restauro e risanamento conservativo
- demolizione di superfetazioni
- ristrutturazione a parità di volume, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso.
- ampliamenti "una tantum" per non più del 20% della superficie lorda complessiva esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con superficie lorda pari a quella totale esistente maggiorata del 20%, nel rispetto delle seguenti norme:
 - o l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti;
 - o Il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3;

Per i seguenti ulteriori interventi:

- di ristrutturazione urbanistica;
- comportanti nuova edificazione;
- comportanti incrementi di volumetria non dipendenti dal recupero del sottotetti di cui alla L.R. 12/2005 s.m.i. o a modifiche che, pur non effettuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., siano ad essa assimilabili;
- comportanti la necessità di reperimento di aree a standard aggiuntive;

purché tali interventi risultino in linea con gli obiettivi del presente P.G.T., ovvero siano volti al miglioramento

della qualità urbana ed alla rivitalizzazione degli aggregati, si ricorre all'approvazione di un programma complesso, di un piano di recupero od al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici.

Per gli interventi comportanti nuova edificazione su lotto libero, l'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 1,80 mc/mq

• $R_c = 50\%$

• $S_p = 10\%$

• $H = 10,50$ m. con un massimo di tre piani fuori terra

• Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;

• I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;

Non è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato e pertanto viene disposto l'obbligo di piano attuativo nei casi di:

• ristrutturazione urbanistica; incrementi di volumetria superiori a 200 mc. o comunque interventi comportanti la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive in numero maggiore a due;

• insediamenti di funzioni terziarie ad alto carico urbanistico come attrezzature culturali, banche e sportelli bancari, attrezzature sportive e per lo spettacolo o insediamenti di funzioni terziarie con SLP superiore a 300 mq;

• modifica di destinazione d'uso per una superficie lorda di pavimento superiore al 60% della SLP esistente;

• modifica di destinazione d'uso per una SLP anche inferiore al 60% della SLP esistente, ma con previsione di insediamenti di funzioni ad alto carico urbanistico quali alberghi, banche ed attrezzature per l'intrattenimento;

Nel caso di modifica di destinazione d'uso senza opere per una SLP anche superiore al 60% della SLP esistente, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito è necessaria semplice comunicazione, salvo congruaggio di cui all'art. 10.1

Ove non previsto il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato, l'attuazione dello strumento urbanistico avviene attraverso l'intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto degli specifici caratteri tipologici e architettonici locali e devono rispettare gli indici ed i parametri massimi previsti dal presente articolo. In tutti gli interventi è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche originali di utilizzare materiali tradizionali per murature, infissi e coperture. Per tutti i progetti nell'ambito 1 si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio in scala di dettaglio e dell'edificio medesimo in rapporto con il contesto limitrofo. La documentazione dello stato di fatto deve essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica; nel caso di richiesta di modifiche alle sagome, alle altezze degli edifici o delle facciate o delle bucature, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti. I progetti in tali zone dovranno comprendere piante, prospetti e sezioni in scala di dettaglio.

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Marmirolo(MN) l'immobiliare è individuato all'interno Ambito 1 "Tessuto urbano consolidato - Centro Storico Urbano)" art. 20 in cui viene riportato:

20.1 Definizioni

Il Piano delle Regole definisce come ambito centro storico urbano le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il

carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche. Per tale ambito vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche aventi lo scopo di garantire la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne. Il P.G.T. individua i perimetri del centro storico in relazione alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano ed ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti, agli assi ed ai nuclei storici predominanti.

20.2 Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1). Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2;

- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
- le attività agricole descritte al gruppo Gf 5

Sono ammesse tutte le altre destinazioni purchè l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

20.3 Parametri di edificabilità e modalità d'intervento

Sono ammessi con titolo abilitativo diretto gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria • restauro e risanamento conservativo
- demolizione di superfetazioni
- ristrutturazione a parità di volume, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso.
- ampliamenti "una tantum" per non più del 20% della superficie lorda complessiva esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con superficie lorda pari a quella totale esistente maggiorata del 20%, nel rispetto delle seguenti norme:
 - o l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti;
 - o Il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3;

Per i seguenti ulteriori interventi:

- di ristrutturazione urbanistica;
- comportanti nuova edificazione;
- comportanti incrementi di volumetria non dipendenti dal recupero del sottotetti di cui alla L.R. 12/2005 s.m.i. o a modifiche che, pur non effettuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., siano ad essa assimilabili;
- comportanti la necessità di reperimento di aree a standard aggiuntive;

purché tali interventi risultino in linea con gli obiettivi del presente P.G.T., ovvero siano volti al miglioramento

della qualità urbana ed alla rivitalizzazione degli aggregati, si ricorre all'approvazione di un programma complesso, di un piano di recupero od al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici.

Per gli interventi comportanti nuova edificazione su lotto libero, l'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 1,80 mc/mq
- Rc = 50 %

• Sp = 10%

• H = 10,50 m. con un massimo di tre piani fuori terra

- Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
- I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;

Non è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato e pertanto viene disposto l'obbligo di piano attuativo nei casi di:

- ristrutturazione urbanistica; incrementi di volumetria superiori a 200 mc. o comunque interventi comportanti la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive in numero maggiore a due;
- insediamenti di funzioni terziarie ad alto carico urbanistico come attrezzature culturali, banche e sportelli bancari, attrezzature sportive e per lo spettacolo o insediamenti di funzioni terziarie con SLP superiore a 300 mq;
- modifica di destinazione d'uso per una superficie lorda di pavimento superiore al 60% della SLP esistente;
- modifica di destinazione d'uso per una SLP anche inferiore al 60% della SLP esistente, ma con previsione di insediamenti di funzioni ad alto carico urbanistico quali alberghi, banche ed attrezzature per l'intrattenimento;

Nel caso di modifica di destinazione d'uso senza opere per una SLP anche superiore al 60% della SLP esistente, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito è necessaria semplice comunicazione, salvo conguaglio di cui all'art. 10.1

Ove non previsto il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato, l'attuazione dello strumento urbanistico avviene attraverso l'intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto degli specifici caratteri tipologici e architettonici locali e devono rispettare gli indici ed i parametri massimi previsti dal presente articolo. In tutti gli interventi è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche originali di utilizzare materiali tradizionali per murature, infissi e coperture. Per tutti i progetti nell'ambito 1 si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio in scala di dettaglio e dell'edificio medesimo in rapporto con il contesto limitrofo. La documentazione dello stato di fatto deve essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica; nel caso di richiesta di modifiche alle sagome, alle altezze degli edifici o delle facciate o delle bucatore, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti. I progetti in tali zone dovranno comprendere piante, prospetti e sezioni in scala di dettaglio.

[.....]

(vedasi Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO**

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

Per l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Marmirolo (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 62/1968 del 17/08/1968 presentata dal Sig. **** Omissis **** per la demolizione e ricostruzione casa di abitazione.

Viene rilasciato certificato di Abitabilità il 30/12/1969.

- DIA n. 16/1999 del 02/04/1999 Prot. 5408 presentata dal Sig. **** Omissis **** per redistribuzione spazi interni abitazione.

Non sono state reperite le dichiarazioni conformità impianto elettrico, idraulico ecc.

(vedasi Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Marmirolo (MN) e dal sopralluogo effettuato il 08/09/2025, è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, non sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico il sottoscritto perito ha potuto constatare la seguente difformità:

- Il grande locale letto è stato diviso in due locali. Nello specifico è stato ottenuto un locale bagno con portafinestra di accesso al balcone esterno e un secondo locale destinato a cucina-pranzo con finestra.

Il sottoscritto a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marmirolo (MN), può dichiarare che è possibile presentare SCIA in sanatoria delle opere difformi dell'unità oggetto dell'esecuzione.

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

- Domanda di sanatoria da presentare al Comune di Marmirolo: € 2000,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria: 1032,00 €;
- Diritti di segreteria del Comune di Marmirolo (MN) € 100,00;

Totale costo : 3132,00 €

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

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

Per l'unità garage oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Marmirolo (MN) non sono state reperite pratiche edilizie.

(vedasi Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Marmirolo (MN) e dal sopralluogo effettuato il 08/09/2025, è emerso come non ci siano documenti inerenti l'unità oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto perito ritiene che il locale originario sia stato modificato nel tempo con lo scopo di ottenere il posto moto e la soffitta.

Il sottoscritto a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marmirolo (MN), può dichiarare che è possibile presentare SCIA in sanatoria delle opere difformi dell'unità residenziale e del posto moto oggetto dell'esecuzione.

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

- Domanda di sanatoria da presentare al Comune di Marmirolo: € 2000,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria: 1032,00 €;
- Diritti di segreteria del Comune di Marmirolo (MN) € 100,00;

Totale costo : 3132,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo
L'appartamento oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Marmirolo (MN) in località Pozzolo in Via Ponte n. 9 . Il bene è costituita da un appartamento disposto al piano primo, di un immobile di due piani fuori terra, con area cortiliva comune sul retro al piano terra, posto auto comune e posto auto il autorimessa al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 117, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 64.000,00

L'abitazione oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra, ed è sito in Località Pozzolo nel comune di Marmirolo (MN) in Via Ponte n. 9, superficie commerciale di 80,00 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nella medesima zona, tenuto in

considerazione i valori OMI secondo semestre 2024 (ultimi valori disponibili), "Abitazioni di tipo civile" stimato in Min 600,00 €/mq Max 800,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 800,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: $80,36 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 64288,00 \text{ €}$ arrotondato a 64000,00 €

- **Bene N° 2** - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra

Il posto moto o bici oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Marmirolo (MN) in località Pozzolo in Via Ponte n. 9 . Il bene è costituita da un locale disposto al piano terra accessibile dal cortile comune interno, compreso in un edificio di un piano fuori terra. All'interno del locale è presente anche un locale ripostiglio-cantina al piano terra davanti al posto moto e bici e al un locale sottotetto al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 115, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

Il posto moto e bici con annessa cantina, di servizio all'unità abitativa (bene 1) oggetto di stima è sito in Località Pozzolo nel comune di Marmirolo (MN) in Via Ponte n. 9, superficie commerciale di 10,00 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nella medesima zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2024 (ultimi valori disponibili), "Abitazioni di tipo civile" stimato in Min 600,00 €/mq Max 800,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 800,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: $10,01 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} \times 50\% = 4004,00 \text{ €}$ arrotondato a 4000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo	80,36 mq	800,00 €/mq	€ 64.288,00	100,00%	€ 64.000,00
Bene N° 2 - Posto moto o bici Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra	10,01 mq	400,00 €/mq	€ 4.004,00	100,00%	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 68.000,00

Valore di stima: € 68.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.132,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 58.000,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a

misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -10%.

Vengono detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare.

Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 58.068,00 € arrotondato a 58000,00 €

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

(vedasi punto "Precisazioni e Allegato 4)

Il perito precisa che l'unità è compresa in un piccolo condominio di n. 4 unità. Il condominio è sprovvisto di amministratore. La rendicontazione delle spese viene svolta da uno dei condomini.

Le spese da rendicontare e da suddividere in parti uguali sono quelle inerente la luce delle scale, della pompa dell'acqua e dell'ascensore quest'ultima non funzionante.

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

Porto Mantovano, li 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pallavicini Nicola



- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - ESTRATTO MAPPA E VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - STATO FAMIGLIA E RESIDENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - VISURE IPOCATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - DOCFA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo
L'appartamento oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Marmirolo (MN) in località Pozzolo in Via Ponte n. 9 . Il bene è costituita da un appartamento disposto al piano primo, di un immobile di due piani fuori terra, con area cortiliva comune sul retro al piano terra, posto auto comune e posto auto il autorimessa al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 117, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Marmirolo(MN) l'immobile è individuato all'interno Ambito 1 "Tessuto urbano consolidato - Centro Storico Urbano)" art. 20 in cui viene riportato: 20.1 Definizioni Il Piano delle Regole definisce come ambito centro storico urbano le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche. Per tale ambito vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche aventi lo scopo di garantire la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne. Il P.G.T. individua i perimetri del centro storico in relazione alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano ed ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti, agli assi ed ai nuclei storici predominanti. 20.2 Destinazione d'uso La destinazione principale è la residenza (GF1). Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso: • le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2; • le attività



terziarie descritte al gruppo GF 3.2; • le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4. • le attività agricole descritte al gruppo Gf 5 Sono ammesse tutte le altre destinazioni purchè l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

20.3 Parametri di edificabilità e modalità d'intervento Sono ammessi con titolo abilitativo diretto gli interventi di: • manutenzione ordinaria e straordinaria • restauro e risanamento conservativo • demolizione di superfetazioni • ristrutturazione a parità di volume, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso. • ampliamenti "una tantum" per non più del 20% della superficie lorda complessiva esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con superficie lorda pari a quella totale esistente maggiorata del 20%, nel rispetto delle seguenti norme: o l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti; o Il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3; Per i seguenti ulteriori interventi: • di ristrutturazione urbanistica; • comportanti nuova edificazione; • comportanti incrementi di volumetria non dipendenti dal recupero del sottotetti di cui alla L.R. 12/2005 s.m.i. o a modifiche che, pur non effettuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., siano ad essa assimilabili; • comportanti la necessità di reperimento di aree a standard aggiuntive; purché tali interventi risultino in linea con gli obiettivi del presente P.G.T., ovvero siano volti al miglioramento della qualità urbana ed alla rivitalizzazione degli aggregati, si ricorre all'approvazione di un programma complesso, di un piano di recupero od al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. Per gli interventi comportanti nuova edificazione su lotto libero, l'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri: • If = 1,80 mc/mq • Rc = 50 % • Sp = 10% • H = 10,50 m. con un massimo di tre piani fuori terra • Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo; • I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti; Non è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato e pertanto viene disposto l'obbligo di piano attuativo nei casi di: • ristrutturazione urbanistica; incrementi di volumetria superiori a 200 mc. o comunque interventi comportanti la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive in numero maggiore a due; • insediamenti di funzioni terziarie ad alto carico urbanistico come attrezzature culturali, banche e sportelli bancari, attrezzature sportive e per lo spettacolo o insediamenti di funzioni terziarie con SLP superiore a 300 mq; • modifica di destinazione d'uso per una superficie lorda di pavimento superiore al 60% della SLP esistente; • modifica di destinazione d'uso per una SLP anche inferiore al 60% della SLP esistente, ma con previsione di insediamenti di funzioni ad alto carico urbanistico quali alberghi, banche ed attrezzature per l'intrattenimento; Nel caso di modifica di destinazione d'uso senza opere per una SLP anche superiore al 60% della SLP

esistente, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito è necessaria semplice comunicazione, salvo congruaggio di cui all'art. 10.1. Ove non previsto il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato, l'attuazione dello strumento urbanistico avviene attraverso l'intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto degli specifici caratteri tipologici e architettonici locali e devono rispettare gli indici ed i parametri massimi previsti dal presente articolo. In tutti gli interventi è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche originali di utilizzare materiali tradizionali per murature, infissi e coperture. Per tutti i progetti nell'ambito 1 si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio in scala di dettaglio e dell'edificio medesimo in rapporto con il contesto limitrofo. La documentazione dello stato di fatto deve essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica; nel caso di richiesta di modifiche alle sagome, alle altezze degli edifici o delle facciate o delle bucatore, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti. I progetti in tali zone dovranno comprendere piante, prospetti e sezioni in scala di dettaglio. [.....] (vedasi Allegato 9)

- **Bene N° 2** - Posto moto o bici ubicato a Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo, piano Terra. Il posto moto o bici oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Marmirolo (MN) in località Pozzolo in Via Ponte n. 9. Il bene è costituita da un locale disposto al piano terra accessibile dal cortile comune interno, compreso in un edificio di un piano fuori terra. All'interno del locale è presente anche un locale ripostiglio-cantina al piano terra davanti al posto moto e bici e al un locale sottotetto al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 115, Sub. 7, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Marmirolo(MN) l'immobiliare è individuato all'interno Ambito 1 "Tessuto urbano consolidato - Centro Storico Urbano)" art. 20 in cui viene riportato: 20.1 Definizioni Il Piano delle Regole definisce come ambito centro storico urbano le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della

memoria locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche. Per tale ambito vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche aventi lo scopo di garantire la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne. Il P.G.T. individua i perimetri del centro storico in relazione alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano ed ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti, agli assi ed ai nuclei storici predominanti.

20.2 Destinazione d'uso
La destinazione principale è la residenza (GF1). Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso: • le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2; • le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2; • le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4. • le attività agricole descritte al gruppo Gf 5. Sono ammesse tutte le altre destinazioni purché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

20.3 Parametri di edificabilità e modalità d'intervento
Sono ammessi con titolo abilitativo diretto gli interventi di: • manutenzione ordinaria e straordinaria • restauro e risanamento conservativo • demolizione di superfetazioni • ristrutturazione a parità di volume, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso. • ampliamenti "una tantum" per non più del 20% della superficie lorda complessiva esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con superficie lorda pari a quella totale esistente maggiorata del 20%, nel rispetto delle seguenti norme: o l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti; o Il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3; Per i seguenti ulteriori interventi: • di ristrutturazione urbanistica; • comportanti nuova edificazione; • comportanti incrementi di volumetria non dipendenti dal recupero del sottotetto di cui alla L.R. 12/2005 s.m.i. o a modifiche che, pur non effettuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., siano ad essa assimilabili; • comportanti la necessità di reperimento di aree a standard aggiuntive; purché tali interventi risultino in linea con gli obiettivi del presente P.G.T., ovvero siano volti al miglioramento della qualità urbana ed alla rivitalizzazione degli aggregati, si ricorre all'approvazione di un programma complesso, di un piano di recupero od al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. Per gli interventi comportanti nuova edificazione su lotto libero, l'attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri: • If = 1,80 mc/mq • Rc = 50 % • Sp = 10% • H = 10,50 m. con un massimo di tre

piani fuori terra • Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo; • I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti; Non è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato e pertanto viene disposto l'obbligo di piano attuativo nei casi di: • ristrutturazione urbanistica; incrementi di volumetria superiori a 200 mc. o comunque interventi comportanti la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive in numero maggiore a due; • insediamenti di funzioni terziarie ad alto carico urbanistico come attrezzature culturali, banche e sportelli bancari, attrezzature sportive e per lo spettacolo o insediamenti di funzioni terziarie con SLP superiore a 300 mq; • modifica di destinazione d'uso per una superficie lorda di pavimento superiore al 60% della SLP esistente; • modifica di destinazione d'uso per una SLP anche inferiore al 60% della SLP esistente, ma con previsione di insediamenti di funzioni ad alto carico urbanistico quali alberghi, banche ed attrezzature per l'intrattenimento; Nel caso di modifica di destinazione d'uso senza opere per una SLP anche superiore al 60% della SLP esistente, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito è necessaria semplice comunicazione, salvo conguaglio di cui all'art. 10.1 Ove non previsto il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato, l'attuazione dello strumento urbanistico avviene attraverso l'intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto degli specifici caratteri tipologici e architettonici locali e devono rispettare gli indici ed i parametri massimi previsti dal presente articolo In tutti gli interventi è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche originali di utilizzare materiali tradizionali per murature, infissi e coperture. Per tutti i progetti nell'ambito 1 si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio in scala di dettaglio e dell'edificio medesimo in rapporto con il contesto limitrofo. La documentazione dello stato di fatto deve essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica; nel caso di richiesta di modifiche alle sagome, alle altezze degli edifici o delle facciate o delle bucatore, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti. I progetti in tali zone dovranno comprendere piante, prospetti e sezioni in scala di dettaglio. [.....] (vedasi Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 58.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 117, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	80,36 mq
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione. (vedasi Allegato 4)		
Descrizione:	L'appartamento oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Marmirolo (MN) in località Pozzolo in Via Ponte n. 9 . Il bene è costituita da un appartamento disposto al piano primo, di un immobile di due piani fuori terra, con area cortiliva comune sul retro al piano terra, posto auto comune e posto auto il autorimessa al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Marmirolo (MN) - Via Ponte n.9 località Pozzolo , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 115, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	10,01 mq
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione. (vedasi Allegato 4)		
Descrizione:	Il posto moto o bici oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Marmirolo (MN) in località Pozzolo in Via Ponte n. 9 . Il bene è costituita da un locale disposto al piano terra accessibile dal cortile comune interno, compreso in un edificio di un piano fuori terra. All'interno del locale è presente anche un locale ripostiglio-cantina al piano terra davanti al posto moto e bici e al un locale sottotetto al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 14/02/2011

Reg. gen. 1806 - Reg. part. 348

Quota: 100

Importo: € 51.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.800,00

Rogante: Dott. Notaio Fabbi

Data: 09/02/2011

N° repertorio: 70832

N° raccolta: 23371

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Mantova il 11/08/2017

Reg. gen. 9936 - Reg. part. 1489

Importo: € 7.446,69

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 08/12/2016

N° repertorio: 4159

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Agenzia delle Entrate

Iscritto a Mantova il 27/02/2019

Reg. gen. 2469 - Reg. part. 310

Quota: 100

Importo: € 105.142,23

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 210.284,46

Rogante: Agenzia entrate - riscossioni

Data: 25/02/2019

N° repertorio: 1646

N° raccolta: 6419

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 05/03/2025

Reg. gen. 2523 - Reg. part. 1807

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA PONTE N.9
LOCALITÀ POZZOLO , PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 14/02/2011

Reg. gen. 1806 - Reg. part. 348

Quota: 100

Importo: € 51.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.800,00

Rogante: Dott. Notaio Fabbi

Data: 09/02/2011

N° repertorio: 70832

N° raccolta: 23371

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Mantova il 11/08/2017

Reg. gen. 9936 - Reg. part. 1489

Importo: € 7.446,69

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 08/12/2016

N° repertorio: 4159

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Agenzia delle Entrate

Iscritto a Mantova il 27/02/2019

Reg. gen. 2469 - Reg. part. 310

Quota: 100

Importo: € 105.142,23

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 210.284,46

Rogante: Agenzia entrate - Riscossioni

Data: 25/02/2019

N° repertorio: 1646

N° raccolta: 6419

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 05/03/2025

Reg. gen. 2523 - Reg. part. 1807



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

