

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borghi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	11

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2025 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 168.700,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	24

In data 06/05/2025, il sottoscritto Geom. Borghi Luca, con studio in Via Bologna, 6 - 46051 - San Giorgio Bigarello (MN), email geometraborghi@gmail.com, PEC luca.borghi1@geopec.it, Tel. 349 3229557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Piena proprietà di bene immobile composto da porzione di edificio bifamiliare costituita da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, dispensa, retro cucina, disimpegno, ripostiglio/sottoscala, bagno e verande con angolo cottura, al piano terra, disimpegno, tre camere da letto e due bagni di cui uno dotato di antibagno, al piano primo, oltre ad area cortiva esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Poiché trattasi di bene immobile a destinazione abitativa il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

Piena proprietà di bene immobile composto da porzione di edificio bifamiliare costituita da: autorimessa (di pertinenza del bene n. 1), al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Poiché trattasi di bene immobile di pertinenza di unità immobiliare a destinazione abitativa il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

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

- estratto di mappa del Catasto Terreni e certificati di attuale intestazione del Catasto Fabbricati; si precisa che il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio sia l'estratto di mappa sia le visure catastali storiche (Allegato n. 3) dalle quali si evince l'attuale intestazione catastale del bene immobile in oggetto;
- certificato di stato civile della debitrice esecutata; si precisa che il sottoscritto ha reperito copia del suddetto certificato dal quale risulta che al momento dell'acquisto la debitrice esecutata era di stato civile libero (Allegato n. 1).

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, completa dei dati catastali storici, la quale risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che nel titolo di provenienza a rogito del Notaio Dott. Mario Binelli di Gonzaga (MN), nn. 98.490/19.511 di rep. e racc. del 21/09/2006 (Allegato n. 4), la debitrice esecutata ha dichiarato di essere: "di stato libero", come confermato dal certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Motteggiana in data 13/05/2025 (Allegato n. 1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che nel titolo di provenienza a rogito del Notaio Dott. Mario Binelli di Gonzaga (MN), nn. 98.490/19.511 di rep. e racc. del 21/09/2006 (Allegato n. 4), la debitrice esecutata ha dichiarato di essere: "di stato libero", come confermato dal certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Motteggiana in data 13/05/2025 (Allegato n. 1).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Confini (in corpo unico con il Bene n. 2 (autorimessa) ed in senso N.E.S.O.):
altre ragioni di cui alla p.lla 237, p.lle 225, 307, 308 e 233 (Via della Repubblica);
salvo più esatti e così come risulta dal vigente estratto di mappa catastale (Allegato n. 3), nonché, dal titolo di provenienza in capo alla debitrice esecutata (Allegato n. 4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Confini" del Bene n. 1 in quanto la descrizione dei confini è indicata in corpo unico costituito da entrambi i beni immobili pignorati (Bene n. 1 e n. 2).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,53 mq	185,89 mq	1,00	185,89 mq	4,30 m	T-1
Area cortiva esclusiva	421,54 mq	421,54 mq	0,05	21,08 mq	0,00 m	T
Portico	2,21 mq	2,59 mq	0,33	0,85 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				207,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- l'altezza sopra indicata è da considerarsi media; per una migliore descrizione delle altezze interne si rimanda alla planimetria catastale aggiornata (Allegato n. 3);

- le superfici di fabbricato sopra indicate sono al netto delle parti abusive non sanabili.

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

- misure grafiche della planimetria catastale reperita;

- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

Per quanto concerne la divisibilità del bene, si precisa che, essendo pignorato l'intero, non si rende necessario valutarne la possibilità. In ogni caso essendo il bene immobile pignorato progettato come abitazione unifamiliare lo stesso non risulta frazionabile senza radicali trasformazioni.

In base alla relazione notarile ventennale depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 16/09/2025, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in esame apparteneva, in proprietà, alla Debitrice Esecutata stessa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	29,15 mq	34,58 mq	1,00	34,58 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

Per quanto concerne la divisibilità del bene, si precisa che, essendo pignorato l'intero, non si rende necessario valutarne la possibilità. In ogni caso essendo il bene immobile pignorato progettato come abitazione unifamiliare lo stesso non risulta frazionabile senza radicali trasformazioni.

In base alla relazione notarile ventennale depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 16/09/2025, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in esame apparteneva, in proprietà, alla Debitrice Esecutata stessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

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

l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Motteggiana (MN) risulta essere la seguente:

- Fg. 21 p.lla 237 sub. 5, Via della Repubblica n. 61, piano: T-1, Cat. A/7, cl. 4, vani 11,5, Sup. Cat. Totale: 224 mq, R.C. Euro 1009,67, in forza di variazione per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 10/09/2025 Pratica n. MN0088490 in atti dal 11/09/2025 (n. 88490.1/2025).

In precedenza l'immobile risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Motteggiana (MN) come segue:

- Fg. 21 p.lla 237 sub. 1, Strada Recorlandi n. SNC, piano: T-1, Cat. A/7, cl. 4, vani 8,5, Sup. Cat. Totale: 176 mq, R.C. Euro 746,28, in forza di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fg. 21 p.lla 237 sub. 1, Strada Recorlandi n. SNC, piano: T-1, Cat. A/7, cl. 4, vani 8,5, R.C. Euro 746,28, in forza di variazione nel classamento del 09/11/2004 Pratica n. MN0107116 in atti dal 09/11/2004 (n. 6152.1/2004);
- Fg. 21 p.lla 237 sub. 1, Strada Recorlandi n. SNC, piano: T-1, Cat. A/7, cl. 4, vani 8,5, R.C. Euro 746,28, in forza di costituzione del 08/05/2003 Pratica n. 115849 in atti dal 08/05/2003 (n. 866.1/2003).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

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

l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Motteggiana (MN) risulta essere la seguente:

- Fg. 21 p.lla 237 sub. 2, Strada Recorlandi n. SNC, piano: T, Cat. C/6, cl. 3, m 29, Sup. Cat. Totale: 34 mq, R.C. Euro 52,42, in forza di variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

In precedenza l'immobile risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Motteggiana (MN) come segue:

- Fg. 21 p.lla 237 sub. 2, Strada Recorlandi n. SNC, piano: T, Cat. C/6, cl. 3, m 29, R.C. Euro 52,42, in forza di variazione nel classamento del 09/11/2004 Pratica n. MN0107116 in atti dal 09/11/2004 (n. 6152.1/2004);
- Fg. 21 p.lla 237 sub. 2, Strada Recorlandi n. SNC, piano: T, Cat. C/6, cl. 3, m 29, R.C. Euro 52,42, in forza di

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	237	5		A7	4	11,5	224 mq	1009,67 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il bene immobile n. 1, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze incidenti sul classamento e la rendita dell'unità immobiliare:

- realizzazione di veranda in aderenza al fabbricato originario (sul lato sud-est);
 - chiusura portico di ingresso con serramento vetrato;
 - diversa distribuzione degli spazi interni mediante chiusura/apertura di vani porta;
 - demolizione tramezza doccia del bagno al piano primo;
- oltre ad alcune imprecisioni grafiche di lieve entità.

Inoltre la rappresentazione grafica in mappa catastale non risultava coerente con l'ampliamento (veranda) rilevato nello stato dei luoghi.

Il sottoscritto ha provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizi Catastali dei seguenti aggiornamenti catastali (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E.:

- tipo mappale (PREGEO) per introdurre in mappa catastale l'ampliamento realizzato;
- aggiornamento (DOCFA) della planimetria catastale allo stato dei luoghi, a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa inoltre quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 17/03/2025, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento, fatta eccezione per: il subalterno variato da 1 a 5, la consistenza variata da 8,5 vani ad 11,5 e la toponomastica aggiornata, per effetto delle variazioni catastali suddette;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	237	2		C6	3	29	34 mq	52,42 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il bene immobile n. 2, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto non ha rilevato le seguenti incongruenze, fatta eccezione per l'altezza indicata in 2,70 m, mentre nello stato di fatto misura 2,80 m, ininfluenza sul classamento e la rendita con riferimento alla circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 Agenzia del Territorio.

Si precisa quanto segue:

- l'indicazione della toponomastica non risulta aggiornata; si precisa che in visura risulta indicato Strada Recorlandi n. SNC al posto di Via della Repubblica n. 61; il sottoscritto ha provveduto ad inviare un contact center dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 3) per aggiornare la toponomastica e che al momento della stesura della presente detta segnalazione non risultava ancora evasa;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 17/03/2025, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Si precisa quanto segue:

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Per quanto è stato possibile appurare data la presenza di arredi, lo stato manutentivo e di conservazione del bene immobile risulta complessivamente buono, fatta eccezioni per alcune efflorescenze da umidità di risalita in alcuni punti delle pareti interne.

Per una migliore descrizione dello stato manutentivo e di conservazione dell'abitazione si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Si riporta quanto indicato nel titolo di provenienza in data 21/09/2006 nn. 98.490/19.511 di rep. e racc. ad autentiche Notaio Mario Binelli (Allegato n. 4): "Le porzioni immobiliari sopra descritte si compravendono nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, con ogni inerente accessione, pertinenza, azione, ragione e con le comunioni e le servitù attive e passive esistenti per l'utilità del fabbricato bifamiliare".

L'immobile ha accesso e recesso diretto alla Via della Repubblica.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Edificio:

- Struttura portante verticale: muratura di laterizi intonacati e tinteggiati
- Struttura portante orizzontale: laterocemento;
- Copertura: lignea;
- Manto di copertura: tegole canadesi.

Abitazione:

- Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate/spatolate/spugate;
- Pavimenti: piastrelle di ceramica/gres/parquet/resina
- Serramenti esterni: telaio in legno/metallo dotati di vetro camera, protetti da tapparelle in plastica e taluni da inferriate metalliche
- Serramenti interni: porte in legno tamburato
- Impianto elettrico: sottotraccia dotato di quadri elettrici, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice
- Impianto idrotermosanitario: autonomo con caldaia murale a gas metano e pannelli radianti a pavimento. Sono presenti inoltre una stufa ed un caminetto
- Impianto di climatizzazione: dotato di split a parete
- Impianto di allarme dotato di sensori interni/esterni e sirena
- Servizio igienico al piano terra: dotato di vasca ad idromassaggio
- Servizio igienico 1 al piano primo: dotato di w.c., doccia e lavabo, con rubinetteria di livello normale
- Servizio igienico 2 al piano primo: dotato di w.c., vasca da bagno e lavabo, con rubinetteria di livello normale
- Area cortiva: pavimentata prevalentemente con autobloccanti/mattonelle in cemento. Recintata con inferriata metallica verso il fronte strada e muretto in prismi di cemento sui restanti lati.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

Edificio:

- Struttura portante verticale: muratura di laterizi intonacati e tinteggiati
- Struttura portante orizzontale: laterocemento;
- Copertura: lignea;
- Manto di copertura: tegole canadesi.

Autorimessa:

- Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
- Pavimenti: piastrelle di ceramica
- Serramenti esterni: telaio in legno dotati di vetro camera, protetti da inferriate metalliche, oltre a due basculanti rivestite in legno
- Serramento interno: porte in legno tamburato
- Impianto elettrico: sottotraccia dotato di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice
- Impianto di allarme dotato di sensore interno

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata, sin dal **** Omissis ****, nonché dal Sig. **** Omissis ****, sin dal **** Omissis ****, così come risulta dai certificati di residenza storici e di stato di famiglia, che si allegano alla presente (Allegato n. 1).

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova (Allegato n. 7) non risulta in essere alcun contratto di locazione/comodato avente ad oggetto in bene immobile in esame, fatta eccezione per il contratto di comodato stipulato tra la debitrice esecutata ed il Sig. **** Omissis ****, con decorrenza 05/05/2014 e scadente il 30/04/2016 (Allegato n. 7).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Così come risulta dalla relazione notarile ventennale in atti, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4) e dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 3):

- 1) Da oltre il ventennio l'immobile era di proprietà della società **** Omissis ****, in forza di atto compravendita in data 27/10/1997 nn. 64.939/11.230 di rep. e racc. Notaio Mario Binelli di Gonzaga (MN), trascritto a Mantova in data 14/11/1997 ai nn. 10285/7081;
- 2) in virtù di atto di compravendita in data 21/09/2006 nn. 98.490/19.511 di rep. e racc. Notaio Mario Binelli di Gonzaga (MN), trascritto a Mantova in data 29/09/2006 ai nn. 16485/9102, l'immobile in oggetto passò in

piena proprietà alla debitrice esecutata (di stato civile libero).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 29/09/2006
Reg. gen. 16486 - Reg. part. 4411
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 4,693 %
Rogante: Notaio Mario Binelli
Data: 21/09/2006
N° repertorio: 98491
N° raccolta: 19512

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 27/03/2025
Reg. gen. 3813 - Reg. part. 2700
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che tutte le imposte per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico della procedura e verranno detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre rimarranno a carico

dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al Professionista Delegato per l'espletamento di tali formalità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 29/09/2006
Reg. gen. 16486 - Reg. part. 4411
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 4,693 %
Rogante: Notaio Mario Binelli
Data: 21/09/2006
N° repertorio: 98491
N° raccolta: 19512

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 27/03/2025
Reg. gen. 3813 - Reg. part. 2700
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Poichè tra i cespiti pignorati non vi sono terreni non si rende necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, risulta ricadere nella zona denominata "Ambito Residenziale in Fase di Completamento a Moderata Densità", di cui all'art. 6.4 delle Norme di Piano per la Gestione del Territorio di Piano delle Regole, così come risulta dagli estratti di P.G.T. e della relativa legenda, che si allegano alla presente (Allegato n. 5).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motteggiana (MN) risulta che l'immobile in esame è stato edificato in epoca successiva al primo settembre 1967, in forza di:

- Concessione Edilizia n. 16/99, rilasciata dal Comune di Motteggiana in data 05/10/1999, avente ad oggetto: "Abitazione Bifamiliare"; inizio lavori in data 11/09/2000; proroga rilasciata in data 23/2/2002, fine lavori in data 10/02/2004.

Il certificato di agibilità n. 16/2004, n. 4809 di prot., a far tempo dal 07/07/2004, risulta rilasciato in data 06/07/2004.

Si precisa che nonostante il certificato di agibilità suddetto sia stato rilasciato "visto che sono state acquisite agli atti le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni prescritte dalla vigente normativa in materia", nel relativo fascicolo figura solamente la dichiarazione di conformità inerente l'impianto elettrico.

Altresì lo scrivente non è in grado di riferire se gli tutti gli impianti tecnologici siano a norma poiché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motteggiana (MN) non risultano depositate alcune dichiarazioni di conformità degli stessi.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motteggiana (MN) (Allegato n. 5).

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

- a) risultano realizzati degli aggetti non previsti in progetto;
 - b) al piano primo non si rilevano i controsoffitti previsti in progetto;
 - c) alcune modifiche alla distribuzione interna dei locali mediante tamponamento/realizzazione di vani porta;
 - d) alcune destinazioni d'uso dei locali non corrispondono a quelle di progetto;
 - e) modifiche allo spessore di alcune pareti;
 - f) lievi modifiche prospettiche ed alle forometrie;
 - g) demolizione tramezza/muretto basso nel bagno al piano primo;
 - h) il portico di ingresso risulta chiuso da un serramento vetrato;
 - i) risulta realizzata una veranda in aderenza alla facciata di sud est del fabbricato;
- oltre ad imprecisioni/errori di raffigurazione grafica di lieve entità.

Si precisa che le incongruenze sopra descritte sono riferite all'intero lotto (bene n. 1 e bene n. 2) oggetto di pignoramento e come tali verranno trattate anche per quanto riguarda le detrazioni al valore di stima per i costi di regolarizzazione edilizia.

Il sottoscritto stima il costo minimo presunto per la regolarizzazione delle incongruenze sopra indicate ai punti da a) a g), in Euro 5.500,00, comprensivi di spese, compensi e dei relativi accessori di legge, sanzioni escluse, ed il costo minimo presunto delle riduzioni in pristino delle incongruenze sopra indicate ai restanti punti h) ed i) in Euro 7.500,00, compresi accessori di legge, salvo ulteriori costi al momento non preventivabili.

Dai suddetti costi restano esclusi:

- i diritti di segreteria e le eventuali marche da bollo relativi alle pratiche di regolarizzazione urbanistico-edilizia;
- le sanzioni il cui importo è subordinato alla determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate (art. 36bis c. 5 lett. b) – DPR 380/01);
- i costi per l'eventuale verifica della sicurezza ai fini delle NTC 2018, da parte di un ingegnere strutturista, nonché quelli per l'eventuale conseguente consolidamento sismico, al momento non quantificabili, poichè esclusi dal presente incarico.

Si precisa che la sanzione prevista dall'art. 36bis c. 5 lett. b) del DPR 380/01, per l'accertamento di conformità, varia in misura non inferiore ad Euro 516,00 e non superiore ad Euro 10.328,00. Detta sanzione non è al momento determinabile in quanto stabilita dall'ufficio comunale competente, sulla base dell'aumento di valore valutato dall'Agenzia delle Entrate, all'esito dell'istruttoria della pratica di sanatoria.

La somma complessiva di Euro 13.000,00, verrà portata in detrazione dal valore di stima dell'intero lotto (bene n. 1 e bene n. 2).

Si precisa che in ogni caso detti costi non comprendono quelli inerenti le eventuali valutazioni della sicurezza ai fini sismici ed eventuali conseguenti opere di consolidamento sismico, nonché, ogni altra eventuale verifica/certificazione di natura specialistica per documentazione che si rendesse necessaria al momento della regolarizzazione delle incongruenze rilevate, attualmente non quantificabili.

Si precisa inoltre che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato

rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

L'immobile 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.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene n. 1.

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia (richiamata al capitolo Regolarità Edilizia del bene n. 1) e lo stato dei luoghi, il sottoscritto, al netto delle tolleranze costruttive art. 34bis DPR 380/01, non ha riscontrato nello stato di fatto incongruenze.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la conformazione dei beni immobili pignorati e per la loro appetibilità, nonché per la distribuzione degli impianti tecnologici agli stessi asserviti, trattandosi di abitazione unifamiliare con autorimessa di pertinenza, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto come di seguito descritto.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1
Piena proprietà di bene immobile composto da porzione di edificio bifamiliare costituita da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, dispensa, retro cucina, disimpegno, ripostiglio/sottoscala, bagno e verande con angolo cottura, al piano terra, disimpegno, tre camere da letto e due bagni di cui uno dotato di antibagno, al piano primo, oltre ad area cortiva esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 237, Sub. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 176.647,00

Considerata l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, le finiture, le servitù, la regolarità urbanistica, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona (metodo del confronto di mercato), tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2024, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 6), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore unitario di mercato in 850,00 Euro/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T
Piena proprietà di bene immobile composto da porzione di edificio bifamiliare costituita da: autorimessa (di pertinenza del bene n. 1), al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 237, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.696,50

Considerata l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, le finiture, le servitù, la regolarità urbanistica, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona (metodo del confronto di mercato), tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2024, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 6), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore unitario di mercato in 425,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1	207,82 mq	850,00 €/mq	€ 176.647,00	100,00%	€ 176.647,00
Bene N° 2 - Garage Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T	34,58 mq	425,00 €/mq	€ 14.696,50	100,00%	€ 14.696,50
Valore di stima:					€ 191.343,50

Valore di stima: € 191.343,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
Riduzioni in pristino	7500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 168.700,00

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

- l'assenza di garanzia per vizi (svalutazione stimata pari al 5%);
- i costi per sanare le difformità rilevate, stimati in € 5500,00;
- i costi delle riduzioni in pristino, stimati in € 7500,00.

Si precisa che:

- la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo;
- il valore unitario di mercato sopra espresso è stato determinato a partire del valore dell'intera piena proprietà stimato con il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach).

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

San Giorgio Bigarello, li 19/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Ricerche Anagrafe - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Relazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Atto di Provenienza - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Documentazione Edilizio - Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Immobiliari OMI Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - Verifica Agenzia Entrate Contratto di Locazione
- ✓ Altri allegati - Check List
- ✓ Altri allegati - File Dati Catastali
- ✓ Altri allegati - Foto.zip



✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1
Piena proprietà di bene immobile composto da porzione di edificio bifamiliare costituita da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, dispensa, retro cucina, disimpegno, ripostiglio/sottoscala, bagno e verande con angolo cottura, al piano terra, disimpegno, tre camere da letto e due bagni di cui uno dotato di antibagno, al piano primo, oltre ad area cortiva esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 237, Sub. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Poichè tra i cespiti pignorati non vi sono terreni non si rende necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T
Piena proprietà di bene immobile composto da porzione di edificio bifamiliare costituita da: autorimessa (di pertinenza del bene n. 1), al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 237, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 168.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.700,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 237, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	207,82 mq
Stato conservativo:	Per quanto è stato possibile appurare data la presenza di arredi, lo stato manutentivo e di conservazione del bene immobile risulta complessivamente buono, fatta eccezione per alcune efflorescenze da umidità di risalita in alcuni punti delle pareti interne. Per una migliore descrizione dello stato manutentivo e di conservazione dell'abitazione si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).		
Descrizione:	Piena proprietà di bene immobile composto da porzione di edificio bifamiliare costituita da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, dispensa, retro cucina, disimpegno, ripostiglio/sottoscala, bagno e verande con angolo cottura, al piano terra, disimpegno, tre camere da letto e due bagni di cui uno dotato di antibagno, al piano primo, oltre ad area cortiva esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata, sin dal **** Omissis ****, nonché dal Sig. **** Omissis ****, sin dal **** Omissis ****, così come risulta dai certificati di residenza storici e di stato di famiglia, che si allegano alla presente (Allegato n. 1). Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova (Allegato n. 7) non risulta in essere alcun contratto di locazione/comodato avente ad oggetto in bene immobile in esame, fatta eccezione per il contratto di comodato stipulato tra la debitrice esecutata ed il Sig. **** Omissis ****, con decorrenza 05/05/2014 e scadente il 30/04/2016 (Allegato n. 7).		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 237, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	34,58 mq
Stato conservativo:	Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato Conservativo" del Bene n. 1.		
Descrizione:	Piena proprietà di bene immobile composto da porzione di edificio bifamiliare costituita da: autorimessa (di pertinenza del bene n. 1), al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato di Occupazione" del Bene n. 1.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 29/09/2006
Reg. gen. 16486 - Reg. part. 4411
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 4,693 %
Rogante: Notaio Mario Binelli
Data: 21/09/2006
N° repertorio: 98491
N° raccolta: 19512

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 27/03/2025
Reg. gen. 3813 - Reg. part. 2700
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 29/09/2006
Reg. gen. 16486 - Reg. part. 4411
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 4,693 %
Rogante: Notaio Mario Binelli
Data: 21/09/2006

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 98491
N° raccolta: 19512

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/03/2025

Reg. gen. 3813 - Reg. part. 2700

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®