

TRIBUNALE DI MANTOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.000,00	22



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....23

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61.....23

Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.23



INCARICO

All'udienza del 30/04/2025, il sottoscritto Geom. Borini Antonio, con studio in Via Valle dei Signori, 2 - 46037 - Roncoferraro (MN), email antonio.borini@virgilio.it, PEC antonio.borini@geopec.it, 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** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Trattasi di villetta bifamiliare con area cortiva di pertinenza posta ai piani seminterrato, terra e primo, sita in Comune di Curtatone (Mn) Via Modigliani n. 61. La zona di ubicazione, poco distante dal centro paese del comune di appartenenza, è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta discretamente servita dai mezzi pubblici.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Trattasi di autorimessa posta al piano terra, sita in Comune di Curtatone (Mn) Via Modigliani c.m. La zona di ubicazione, poco distante dal centro paese del comune di appartenenza, è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta discretamente servita dai mezzi pubblici.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai certificati di "stato di famiglia e residenza" rilasciati dal Comune di Curtatone (Mn) in data 11/06/2025, allegati alla presente perizia, risulta che gli esecutati Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** sono attualmente

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal
in allegato alla presente perizia,

- **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai certificati di "stato di famiglia e residenza" rilasciati dal Comune di Curtatone (Mn) in data 11/06/2025, allegati alla presente perizia, risulta che gli esecutati Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** sono attualmente residenti
Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in allegato alla presente perizia,
contratto matrimonio:
- **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico dell'abitazione:

- a Nord: Via Modigliani;
- a Est: ragioni mapp. 621 subb. 1-2-4 e mapp. 623;
- a Sud: ragioni mapp. 532;
- a Ovest: ragioni mapp. 716-717.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico dell'autorimessa:

- a Nord: ragioni mapp. 621 subb. 1-2 e mapp. 621 sub. 5 graffato al mapp. 622 sub. 1;
- a Est: ragioni mapp. 623;
- a Sud: ragioni mapp. 621 sub. 5 graffato al mapp. 622 sub. 1 e mapp. 623;
- a Ovest: ragioni mapp. 621 sub. 5 graffato al mapp. 622 sub. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	125,19 mq	125,19 mq	1	125,19 mq	0,00 m	T-1
Veranda	18,61 mq	18,61 mq	0,60	11,17 mq	0,00 m	1
Terrazza	13,32 mq	13,32 mq	0,35	4,66 mq	0,00 m	1
Portico	10,81 mq	10,81 mq	0,30	3,24 mq	0,00 m	T
Tettoia	11,39 mq	11,39 mq	0,25	2,85 mq	0,00 m	T
Cantina	13,40 mq	13,40 mq	0,20	2,68 mq	0,00 m	S1
Area cortiva esclusiva	270,00 mq	270,00 mq	0,05	13,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				163,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	19,60 mq	24,90 mq	1	24,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1994 al 21/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 621, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 418,33

		Piano S1-T-1
Dal 21/09/1995 al 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 621, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano S1-T-1
Dal 06/11/2025 al 18/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 621, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano S1-T-1 Graffato mapp. 622 sub. 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1994 al 21/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 621, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 mq Rendita € 24,79 Piano T
Dal 21/09/1995 al 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 621, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 mq Rendita € 24,79 Piano T
Dal 06/11/2025 al 18/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 621, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 24,79 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	14	621	5		A2	3	6,5 vani		453,19 €	S1-T-1	mapp. 622 sub. 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata in data 08/07/1994, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento. Sono stati quindi richiesti al Giudice dell'esecuzione Dott. Mauro Pietro

Bernardi i necessari aggiornamenti catastali per difformità interne/esterne, dallo stesso successivamente autorizzati.

Di seguito si elencano le avvenute denunce di variazione:

- Tipo Mappale "per inserimento in mappa del portico", approvato in data 04/11/2025 con prot. MN0109939;
- Docfa con causale "fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni" registrato in data 07/11/2025 con prot. MN0110828.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	621	4		C6	3	20 mq	24 mq	24,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata in data 08/07/1994, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento. Sono stati quindi richiesti al Giudice dell'esecuzione Dott. Mauro Pietro

Bernardi i necessari aggiornamenti catastali per difformità interne/esterne, dallo stesso successivamente autorizzati.

Di seguito si elenca l'avvenuta denuncia di variazione:

- Docfa con causale "diversa distribuzione degli spazi interni" registrato in data 07/11/2025 con prot. MN0110827.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Nessuna

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo/manutentivo "BUONO", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo/manutentivo "NORMALE", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Nell' Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Massimo Bertolucci in data 21/09/1995 (n.16.683 Rep. e n.4.427 Racc.) viene riportato quanto segue:

"il mapp. 622 fg 14 è gravato in fregio alla Via Modigliani da servitù di attraversamento delle tubazioni di adduzione gas e acqua a favore delle limitrofe ragioni di cui al mapp. 623 fg. 14."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Nell' Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Massimo Bertolucci in data 21/09/1995 (n.16.683 Rep. e n.4.427 Racc.) viene riportato quanto segue:

"il mapp. 622 fg 14 è gravato in fregio alla Via Modigliani da servitù di attraversamento delle tubazioni di adduzione gas e acqua a favore delle limitrofe ragioni di cui al mapp. 623 fg. 14."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

STRUTTURE:

- muratura di elevazione presumibilmente in laterizio forato, pilastri portanti in c.a. e solai in latero-cemento.

FINITURE:

- intonaci interni ed esterni al civile tinteggiati, bancali e soglie in marmo, serramenti interni in legno ed esterni in legno con doppi vetri muniti di oscuranti, pavimenti in gres/ceramica, battiscopa in gres/ceramica.

IMPIANTI:

- impianto elettrico sotto traccia. Impianto termo-sanitario costituito da caldaia a metano con radiatori in ghisa. Il cespite è munito di "spleet" nelle zone giorno/notte.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione della documentazione fotografica in allegato alla perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

STRUTTURE:

- muratura di elevazione presumibilmente in laterizio forato, pilastri portanti in c.a. e solai in latero-cemento.

FINITURE:

- intonaci interni ed esterni al civile tinteggiati, basculante in struttura metallica rivestita con pannello in legno, pavimento in gres/ceramica.

IMPIANTI:

- punto luce con canaline a vista.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione della documentazione fotografica in allegato alla perizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Il cespite oggetto di esecuzione risulta di fatto occupato/abitato dagli esecutati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Il cespite oggetto di esecuzione risulta di fatto utilizzato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1995 al 17/11/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. MASSIMO BERTOLUCCI	21/09/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1995 al 17/11/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. MASSIMO BERTOLUCCI	21/09/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 18/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 04/08/2009
Reg. gen. 10394 - Reg. part. 2158
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/11/2024
Reg. gen. 14931 - Reg. part. 10844
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 16/04/2025
Reg. gen. 4842 - Reg. part. 3447
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 18/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 04/08/2009
Reg. gen. 10394 - Reg. part. 2158
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/11/2024
Reg. gen. 14931 - Reg. part. 10844
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 16/04/2025
Reg. gen. 4842 - Reg. part. 3447
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Nessuna

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

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.

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Curtatone a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 2165/94 - PG 42/94 del 07/03/1994;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 2165/94 - PG 42/94 del 20/10/1995 (voltura della concessione da **** Omissis **** a **** Omissis ****).

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle ultime autorizzazioni in quanto sono state rilevate difformità interne, esterne e volumetriche che di seguito vengono riportate:

PIANO TERRA

- demolizione di porzione di tramezza che divide la cucina dal locale pranzo/soggiorno;
- tamponamento della finestra posizionata nel vano scale;
- realizzazione di una tettoia esterna adiacente al locale cucina (intervento sanabile in quanto il rapporto areo illuminante della cucina è maggiore di 1/6 come da regolamento di igiene. Occorrerà comunque verificare che la distanza della tettoia all'immobile prospiciente non sia inferiore a mt. 10,00);
- demolizione della tramezza che divide l'anti bagno dal bagno (detta tramezza deve essere ripristinata in quanto, da regolamento di igiene, la cucina non può comunicare direttamente col bagno);
- tamponamento dell'apertura comunicante il bagno con l'autorimessa.

PIANO PRIMO

- demolizione di una "spalla" in laterizio nella camera da letto;
- ampliamento del balcone esistente con realizzazione di veranda (si precisa che l'ampliamento della superficie del balcone risultava già realizzato dall'impresa in data 08/07/1994, quindi antecedente all'acquisto del cespite da parte dei soggetti eseguiti in data 21/09/1995 e rientrante nel collaudo statico redatto in data 21/11/1994).

Considerando che la fattibilità o meno di sanare la veranda dipende da accurate verifiche urbanistiche che esulano dai quesiti del Giudice, lo scrivente ritiene che la soluzione migliore e più economica sia la messa in ripristino del locale balcone.

Il sottoscritto Ctu, sentito il parere dell'ufficio tecnico, stima i costi per la sanatoria comprensivi di spese, oneri e competenze tecniche in complessivi Euro 6.000,00 circa.

Le difformità sopra citate possono essere regolarizzate applicando gli opportuni commi degli Artt. 34 bis, 36 bis e 34 del D.L. n. 69 del 29/05/2024, convertito dalla legge n. 105 del 24/07/2024, in vigore dal 28/07/2024 e l'Art. 51

comma 4-5 della LR n. 12/2005.

La pratica edilizia di sanatoria potrebbe essere conseguita subordinatamente a verifiche urbanistiche e verifiche della sicurezza inerenti la normativa sismica (se necessarie) che esulano dal presente incarico i cui costi sanzionatori non sono compresi in quelli della sanatoria sopra esposti, in quanto al momento non facilmente quantificabili.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate, lo scrivente deve constatare l'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 successivamente alla presentazione dell'idonea pratica edilizia completa degli elaborati progettuali. Gli importi indicati dallo scrivente devono intendersi orientativi e previsionali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni/variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria. Le conclusioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale. Si precisa inoltre che in base alla tipologia di pratica edilizia in sanatoria che verrà adottata e presentata, la sanzione verrà quantificata o dal Comune o dall'Agenzia delle Entrate.

PRECISAZIONI PER QUANTO CONCERNE L'AGIBILITA'

Negli atti forniti dal Comune a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi risulta solamente una "dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità" parziale del 25/05/1996, che si riferisce all'altra porzione di bifamiliare estranea alla procedura e contraddistinta col mapp. 623 e 621 subb. 1-2.

Nell'Atto di Compravendita del 21/09/1995 viene riportato che "l'immobile è stato trasferito gli eseguiti nello stato di fatto in cui si trova, al grezzo privo di impianti, serramenti interni, intonaci interni, pavimentazione interna ed esterna, basculante, impianto fognario e recinzione e comunque nello stato ben noto alla parte acquirente".

Quindi, con molta probabilità, si presume che ad oggi gli eseguiti non abbiano mai presentato la "dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità". Si precisa che anche la quantificazione economica per un'eventuale richiesta di Abitabilità esula dal mandato rimesso all'esperto. Tutta la documentazione che in futuro verrà richiesta e fornita al comune dovrà essere aggiornata nel rispetto delle normative vigenti in vigore alla data della richiesta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

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

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Curtatone a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 2165/94 - PG 42/94 del 07/03/1994;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 2165/94 - PG 42/94 del 20/10/1995 (voltura della concessione da **** Omissis **** a **** Omissis ****).

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle ultime autorizzazioni in quanto è stata rilevata una difformità interna, di seguito riportata:

- nella parete dell'autorimessa orientata a sud è stata realizzata una finestra.

L'eventuale pratica edilizia in Sanatoria che verrà presentata insieme alle difformità riscontrate nell'abitazione, richiede la "valutazione della sicurezza", documento redatto da un professionista abilitato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61**

Trattasi di villetta bifamiliare con area cortiva di pertinenza posta ai piani seminterrato, terra e primo, sita in Comune di Curtatone (Mn) Via Modigliani n. 61. La zona di ubicazione, poco distante dal centro paese del comune di appartenenza, è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta discretamente servita dai mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 621, Sub. 5, Categoria A2, Graffato mapp. 622 sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 163.000,00

Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.**

Trattasi di autorimessa posta al piano terra, sita in Comune di Curtatone (Mn) Via Modigliani c.m.. La zona di ubicazione, poco distante dal centro paese del comune di appartenenza, è dotata di parcheggi,

servizi in generale e risulta discretamente servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 621, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.000,00

Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61	163,29 mq	1.000,00 €/mq	€ 163.290,00	100,00%	€ 163.000,00
Bene N° 2 - Garage Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.	24,90 mq	450,00 €/mq	€ 11.205,00	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 174.000,00

Valore di stima: € 174.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€
Ripristino dell'attuale veranda a balcone	4.000,00	€
Ripristino dell'anti bagno	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 162.000,00

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.

Roncoferraro, li 19/11/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 STORIA VENTENNALE IPO CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 4 RICERCHE ANAGRAFICHE
- ✓ Foto - 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 6 SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 7 IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 8 PERIZIA VERSIONE PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61
Trattasi di villetta bifamiliare con area cortiva di pertinenza posta ai piani seminterrato, terra e primo, sita in Comune di Curtatone (Mn) Via Modigliani n. 61. La zona di ubicazione, poco distante dal centro paese del comune di appartenenza, è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta discretamente servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 621, Sub. 5, Categoria A2, Graffato mapp. 622 sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.
Trattasi di autorimessa posta al piano terra, sita in Comune di Curtatone (Mn) Via Modigliani c.m.. La zona di ubicazione, poco distante dal centro paese del comune di appartenenza, è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta discretamente servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 621, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna

Prezzo base d'asta: € 162.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Modigliani n. 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 621, Sub. 5, Categoria A2, Graffato mapp. 622 sub. 1	Superficie	163,29 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo/manutentivo "BUONO", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di villetta bifamiliare con area cortiva di pertinenza posta ai piani seminterrato, terra e primo, sita in Comune di Curtatone (Mn) Via Modigliani n. 61. La zona di ubicazione, poco distante dal centro paese del comune di appartenenza, è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta discretamente servita dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il cespite oggetto di esecuzione risulta di fatto occupato/abitato dagli esecutati.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Modigliani c.m.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 621, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	24,90 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo/manutentivo "NORMALE", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa posta al piano terra, sita in Comune di Curtatone (Mn) Via Modigliani c.m.. La zona di ubicazione, poco distante dal centro paese del comune di appartenenza, è dotata di parcheggi, servizi in generale e risulta discretamente servita dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il cespite oggetto di esecuzione risulta di fatto utilizzato dagli esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI N. 61

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 04/08/2009
Reg. gen. 10394 - Reg. part. 2158
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/11/2024
Reg. gen. 14931 - Reg. part. 10844
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 16/04/2025
Reg. gen. 4842 - Reg. part. 3447
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MODIGLIANI C.M.

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 04/08/2009
Reg. gen. 10394 - Reg. part. 2158
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/11/2024



Reg. gen. 14931 - Reg. part. 10844

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 16/04/2025

Reg. gen. 4842 - Reg. part. 3447

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

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

Formalità a carico della procedura

