
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	18
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	30

INCARICO

All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Strada Statale Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email diego@tartariarchitetto.it, PEC diego.tartari@archiworldpec.it, Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 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 Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Villa a schiera d'angolo con accesso da pubblica via, proseguendo per area cortiliva di pertinenza, entrando al piano terra composto da soggiorno e cucina, sul retro è presente una veranda che conduce ad una lavanderia. Sempre al piano terra, con accesso autonomo, si trova un'apia veranda che delimita una taverna con tinello e bagno.

Una scala posta nel soggiorno conduce al piano superiore dove si trovano 4 camere da letto, due bagni, due ripostigli ed un ampio balcone.

Una seconda scala a chiocciola collega la zona notte con la taverna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Garage abbinato ad unità residenziale, con portico antistante

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

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

Iscrizione a ruolo: depositata in data 10 dicembre 2024;

Istanza di vendita: depositata in data 11 dicembre 2024;

Documentazione ex art. 567 II co c.p.c. :

In data 17 gennaio 2025 è stata depositata la Certificazione Notarile relativa all'immobile oggetto di pignoramento unitamente all'estratto di mappa e alle risultanze emerse dall'ispezione dei registri immobiliari in base alle quali risulta che l'immobile è pervenuto al debitore esecutato attraverso una serie di atti dispositivi validi ed efficaci e le trascrizioni risultano collegate e continuative. Si precisa che con provvedimento in data 13 dicembre 2024 emesso a seguito di istanza depositata dal creditore precedente, il Giudice dell'Esecuzione ha concesso proroga al medesimo sino al 24 gennaio 2025.

Atto di pignoramento notificato il 29/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario.

Atto di pignoramento notificato il 29/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario, MEDIANTE DEPOSITO PRESSO LA CASA COMUNALE.

Atto di pignoramento notificato il 29/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario, MEDIANTE CONSEGNA A **** Omissis **** cf. **** Omissis **** MADRE DEL PIGNORATO.

Atto di pignoramento notificato il 28/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario.

Atto di pignoramento notificato il 31/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario.

Trascrizione: depositata in data 17 gennaio 2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

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

Iscrizione a ruolo: depositata in data 10 dicembre 2024;

Istanza di vendita: depositata in data 11 dicembre 2024;

Documentazione ex art. 567 II co c.p.c. :

In data 17 gennaio 2025 è stata depositata la Certificazione Notarile relativa all'immobile oggetto di pignoramento unitamente all'estratto di mappa e alle risultanze emerse dall'ispezione dei registri immobiliari in base alle quali risulta che l'immobile è pervenuto al debitore esecutato attraverso una serie di atti dispositivi validi ed efficaci e le trascrizioni risultano collegate e continuative. Si precisa che con provvedimento in data 13 dicembre 2024 emesso a seguito di istanza depositata dal creditore precedente, il Giudice dell'Esecuzione ha concesso proroga al medesimo sino al 24 gennaio 2025.

Atto di pignoramento notificato il 29/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario.

Atto di pignoramento notificato il 29/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario, MEDIANTE DEPOSITO PRESSO LA CASA COMUNALE.

Atto di pignoramento notificato il 29/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario, MEDIANTE CONSEGNA A **** Omissis **** cf. **** Omissis **** MADRE DEL PIGNORATO.

Atto di pignoramento notificato il 28/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario.

Atto di pignoramento notificato il 31/10/2024 a **** Omissis **** cf. **** Omissis **** direttamente a mano dall'Ufficiale Giudiziario.

Trascrizione: depositata in data 17 gennaio 2025.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 11/15)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 11/15)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 11/15)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/15)
- **** Omissis **** (Proprietà 11/15)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

partendo da nord e proseguendo in senso orario:

Altra unità stessa ditta (garage), altra unità diverso mappale (123), ed area cortiliva di pertinenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

Altra unità diverso mappale (123), altra unità stessa ditta ed area cortiliva di pertinenza dell'unità residenziale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Villino	150,60 mq	167,70 mq	1	167,70 mq	0,00 m	
lavanderia	5,65 mq	8,16 mq	,7	5,71 mq	0,00 m	
taverna	39,90 mq	49,80 mq	,8	39,84 mq	0,00 m	
balcone	11,25 mq	11,25 mq	,3	3,38 mq	0,00 m	
veranda	79,50 mq	83,25 mq	,45	37,46 mq	0,00 m	
Cortile	599,65 mq	599,65 mq	,1	59,97 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				314,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				314,06 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,40 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	0,00 m	
portico	11,80 mq	12,00 mq	,25	3,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1984 al 17/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 124, Sub. 2 Categoria A3 Graffato 43
Dal 17/07/1992 al 16/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 124, Sub. 2 Categoria A3 Graffato 43
Dal 16/11/1993 al 29/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 124, Sub. 2 Categoria A3 Graffato 43

Dal 29/01/2001 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 124, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Superficie catastale 226 mq Rendita € 596,51 Graffato 43
------------------------------	-------------------	---

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1984 al 17/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 124, Sub. 1 Categoria C6
Dal 17/07/1992 al 16/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 124, Sub. 1 Categoria C6
Dal 16/11/1993 al 29/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 124, Sub. 1 Categoria C6
Dal 29/01/2001 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 124, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 22 mq Rendita € 35,64



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	124	2		A3	3	10,5	226 mq	596,51 €		43

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontravano numerose difformità tra cui:

- Il collegamento tra autorimessa e lavanderia è stato tamponato;
- Sul retro è stata ricavata una seconda veranda;
- Nella taverna è stata ricavata una seconda cucina ad uso tinello;

Il ripostiglio esterno è stato trasformato in bagno, tramite il tamponamento della porta esterna e l'apertura di una porta interna che mette in collegamento i locali ad uso residenziale;
Al piano primo la stanza con affaccio sul balcone è stata ridotta al fine di ricavare un corridoio che conduce ad altre camere da letto, il tutto tramite l'apertura di un passaggio eseguito su muratura portante.

con apposita denuncia di variazione n.MN0029232 del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	124	1		C6	3	15	22 mq	35,64 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontravano numerose difformità tra cui:

Il collegamento tra autorimessa e lavanderia è stato tamponato;

con apposita denuncia di variazione n.MN0029232 del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti agli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

L'immobile internamente ed esternamente presenta un grado di conservazione sufficiente, utile rilevare che è stato costruito in evidente economia con finiture non di pregio e sicuramente datate, al pari degli impianti.

La pavimentazione esterna ha un grado di conservazione scarso

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

L'immobile internamente ed esternamente presenta un grado di conservazione sufficiente, utile rilevare che è stato costruito in evidente economia con finiture non di pregio e sicuramente datate, al pari degli impianti.

La pavimentazione esterna ha un grado di conservazione scarso

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Edificio dalle caratteristiche economiche costruito in latero cemento con impianti e finiture funzionanti ma datati.

Il tetto della veranda è completamente in legno, pavimentazioni in gres, finestre in legno senza tenuta termica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Edificio dalle caratteristiche economiche costruito in latero cemento con impianti e finiture funzionanti ma datati.

Il tetto della veranda è completamente in legno, pavimentazioni in gres, finestre in legno senza tenuta termica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/01/2018
- Scadenza contratto: 20/12/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto sottoscritto in data 21/12/2017 rinnovato automaticamente per tacito assenso il 20/12/2021 per ulteriori 4 anni.

Conduttore identificato in **** Omissis ****.

Stante il fatto che il competente ufficio anagrafe del Comune non ha ancora fornito il certificato di famiglia, in attesa dello stesso si segnala, come da dichiarazione dello stesso inquilino, la presenza di due figli.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Canone di locazione comprensivo anche del garage

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/01/2018
- Scadenza contratto: 20/12/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto sottoscritto in data 21/12/2017 rinnovato automaticamente per tacito assenso il 20/12/2021 per ulteriori 4 anni.

Conduttore identificato in **** Omissis ****

Stante il fatto che il competente ufficio anagrafe del Comune non ha ancora fornito il certificato di famiglia, in attesa dello stesso si segnala, come da dichiarazione dello stesso inquilino, la presenza di due figli.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Canone di locazione comprensivo anche dell'abitazione

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ribolzi Agostino notaio	17/07/1992	12664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/07/1992	4783	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/1992	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ribolzi Agostino notaio	17/07/1992	12664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/07/1992	4783	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/01/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mambelli Lugi Notaio	29/01/2001	14695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio del registro di Mantova	01/02/2001	877	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2001	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mambelli Luigi notaio	29/01/2001	14695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10804	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del territorio- servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, che qui si richiama per la sua interezza.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ribolzi Agostino notaio	17/07/1992	12664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/07/1992	4783	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/1992	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ribolzi Agostino notaio	17/07/1992	12664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/07/1992	4783	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			12/04/1996	25/1070	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1996	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/1996	25/1070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	29/04/1996	2680	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mambelli Lugi Notaio	29/01/2001	14695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio del registro di MAntova	01/02/2001	877	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2001	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mambelli Luigi notaio	29/01/2001	14695	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10804	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Fabrizio notaio	23/05/2013	53424	14484
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	25/11/2021	10805	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, che qui si richiama per la sua interezza.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 28/01/2010
Reg. gen. 49653 - Reg. part. 12450
Importo: € 226.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Rossi Fabrizio, Notaio
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 23/05/2013
Reg. gen. 53424 - Reg. part. 14484
Importo: € 142.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: ROSSI FABRIZIO, NOTAIO
Data: 23/05/2013
N° repertorio: 53424
N° raccolta: 14484
- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIA
Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 12/01/2022
Reg. gen. 3179 - Reg. part. -
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 24/02/2024
Reg. gen. 257 - Reg. part. -
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 10/01/2025
Reg. gen. 3711 - Reg. part. -
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 28/01/2010
Reg. gen. 49653 - Reg. part. 12450

Importo: € 226.000,00

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

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

Rogante: Rossi Fabrizio, Notaio

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO

Iscritto a Mantova il 23/05/2013

Reg. gen. 53424 - Reg. part. 14484

Importo: € 142.500,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: ROSSI FABRIZIO, NOTAIO

Data: 23/05/2013

N° repertorio: 53424

N° raccolta: 14484

- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIA

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 12/01/2022

Reg. gen. 3179 - Reg. part. -

Importo: € 95.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 24/02/2024

Reg. gen. 257 - Reg. part. -

Importo: € 95.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 10/01/2025

Reg. gen. 3711 - Reg. part. -

Importo: € 95.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Dopo opportuno accesso atti eseguito il 20/02/2025 presso il competente ufficio comunale si riscontravano i seguenti procedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 19/82 del 26/05/1982, per la costruzione di 7 casa a schiera residenziali;
- Concessione edilizia n. 37/82 del 26/05/1982, per variante costruzione di 7 casa a schiera residenziali;
- Comunicazione di inizio lavori del 26/05/1982;
- Dichiarazione fine lavori del 27/08/1983 n. prot. 1836;

- Abitabilità del 06/09/1983;
- Concessione edilizia n. 132/83 del 23/09/1983, per la costruzione di pensiline in legno per fabbricati residenziali prospicienti i garage;
- Concessione edilizia n. 144/83 del 04/11/1983, per ampliamento casa a schiera;
- Richiesta di Concessione edilizia, dinegata, per la chiusura di portico esterno del 15/05/1984 n. prot. 1425;
- Concessione edilizia n. 118/84 del 19/10/1984, per costruzione locale adibito a barbecue (il procedimento interessa il lotto adiacente, ancora medesima proprietà, ma il frazionamento interessa il terreno di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento);
- Concessione edilizia n. 113/85 del 24/02/1986, per la chiusura portico esistente.

Al sopralluogo si riscontravano numerose difformità tra cui:

Il collegamento tra autorimessa e lavanderia è stato tamponato;

Sul retro è stata ricavata una seconda veranda;

Nella taverna, la quale da concessione edilizia n. 113/85 indicava la demolizione di due locali interni, è stata ricavata una seconda cucina ad uso tinello;

Il ripostiglio esterno riportato in planimetria catastale, mai legittimato, è stato trasformato in bagno, tramite il tamponamento della porta esterna e l'apertura di una porta interna che mette in collegamento i locali ad uso residenziale;

Quattro delle porte finestre della taverna sono state trasformate in finestre alterando i rapporti areo illuminanti concessi dalla competente ASL di allora;

Al piano primo la stanza con affaccio sul balcone è stata ridotta al fine di ricavare un corridoio che conduce ad altre camere da letto, il tutto tramite l'apertura di un passaggio eseguito su muratura portante.

Confrontando la concessione edilizia 132/83 e lo stato dei lunghi si nota, facilmente, come la struttura sia stata ampliata in fase di costruzione aumentando la superficie coperta, con opere da verificare e conformare in ambito sismico, non è presente una agibilità finale.

Gli oneri di sanatoria e/o ripristino, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Dopo opportuno accesso atti eseguito il 20/02/2025 presso il competente ufficio comunale si riscontravano i seguenti procedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 19/82 del 26/05/1982, per la costruzione di 7 casa a schiera residenziali;
- Concessione edilizia n. 37/82 del 26/05/1982, per variante costruzione di 7 casa a schiera residenziali;
- Comunicazione di inizio lavori del 26/05/1982;
- Dichiarazione fine lavori del 27/08/1983 n. prot. 1836;
- Abitabilità del 06/09/1983;
- Concessione edilizia n. 132/83 del 23/09/1983, per la costruzione di pensiline in legno per fabbricati residenziali prospicienti i garage;
- Concessione edilizia n. 144/83 del 04/11/1983, per ampliamento casa a schiera;
- Richiesta di Concessione edilizia, dinegata, per la chiusura di portico esterno del 15/05/1984 n. prot. 1425;
- Concessione edilizia n. 118/84 del 19/10/1984, per costruzione locale adibito a barbecue (il procedimento interessa il lotto adiacente, ancora medesima proprietà, ma coinvolge il frazionamento del terreno di

pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento);

- Concessione edilizia n. 113/85 del 24/02/1986, per la chiusura portico esistente.

Al sopralluogo si riscontravano numerose difformità tra cui:

Il collegamento tra autorimessa e lavanderia è stato tamponato;

Confrontando la concessione edilizia 132/83 e lo stato dei luoghi si nota, facilmente, come la struttura sia stata ampliata in fase di costruzione aumentando la superficie coperta, con opere da verificare e conformare in ambito sismico, non è presente una agibilità finale.

Gli oneri di sanatoria e/o ripristino, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32
Villa a schiera d'angolo con accesso da pubblica via, proseguendo per area cortiliva di pertinenza, entrando al piano terra composto da soggiorno e cucina, sul retro è presente una veranda che conduce ad una lavanderia. Sempre al piano terra, con accesso autonomo, si trova un'ampia veranda che delimita una taverna con tinello e bagno. Una scala posta nel soggiorno conduce al piano superiore dove si trovano 4 camere da letto, due bagni, due ripostigli ed un ampio balcone. Una seconda scala a chiocciola collega la zona notte con la taverna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 124, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 43
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 204.139,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32
Garage abbinato ad unità residenziale, con portico antistante
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 124, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32	314,06 mq	650,00 €/mq	€ 204.139,00	100,00%	€ 204.139,00
Bene N° 2 - Garage Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci,	12,00 mq	650,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00

32						
					Valore di stima:	€ 211.939,00

Valore di stima: € 211.939,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,00	%

Valore finale di stima: € 165.000,00

L'importo di stima viene deprezzamento del 15% per il rischio assunto per mancata garanzia, e del 7% per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, portando il valore finale ad € 165.312,42; il quale viene arrotondato ad € 165.000/00 (diconsi euro centosessantacinque mila,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.

Porto Mantovano, li 04/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tartari Diego

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32
Villa a schiera d'angolo con accesso da pubblica via, proseguendo per area cortiliva di pertinenza, entrando al piano terra composto da soggiorno e cucina, sul retro è presente una veranda che conduce ad una lavanderia. Sempre al piano terra, con accesso autonomo, si trova un'apia veranda che delimita una taverna con tinello e bagno. Una scala posta nel soggiorno conduce al piano superiore dove si trovano 4 camere da letto, due bagni, due ripostigli ed un ampio balcone. Una seconda scala a chiocciola collega la zona notte con la taverna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 124, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 43 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32
Garage abbinato ad unità residenziale, con portico antistante
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 124, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 165.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 247/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 124, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 43	Superficie	314,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente presenta un grado di conservazione sufficiente, utile rilevare che è stato costruito in evidente economia con finiture non di pregio e sicuramente datate, al pari degli impianti. La pavimentazione esterna ha un grado di conservazione scarso		
Descrizione:	Villa a schiera d'angolo con accesso da pubblica via, proseguendo per area cortiliva di pertinenza, entrando al piano terra composto da soggiorno e cucina, sul retro è presente una veranda che conduce ad una lavanderia. Sempre al piano terra, con accesso autonomo, si trova un'ampia veranda che delimita una taverna con tinello e bagno. Una scala posta nel soggiorno conduce al piano superiore dove si trovano 4 camere da letto, due bagni, due ripostigli ed un ampio balcone. Una seconda scala a chiocciola collega la zona notte con la taverna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castellucchio (MN) - via Antonio Gramsci, 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 124, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente presenta un grado di conservazione sufficiente, utile rilevare che è stato costruito in evidente economia con finiture non di pregio e sicuramente datate, al pari degli impianti. La pavimentazione esterna ha un grado di conservazione scarso		
Descrizione:	Garage abbinato ad unità residenziale, con portico antistante		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 28/01/2010
Reg. gen. 49653 - Reg. part. 12450
Importo: € 226.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Rossi Fabrizio, Notaio
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 23/05/2013
Reg. gen. 53424 - Reg. part. 14484
Importo: € 142.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: ROSSI FABRIZIO, NOTAIO
Data: 23/05/2013
N° repertorio: 53424
N° raccolta: 14484
- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIA
Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 12/01/2022
Reg. gen. 3179 - Reg. part. -
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 10/01/2025
Reg. gen. 3711 - Reg. part. -
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 32

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 28/01/2010
Reg. gen. 49653 - Reg. part. 12450
Importo: € 226.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Rossi Fabrizio, Notaio

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO

Iscritto a Mantova il 23/05/2013

Reg. gen. 53424 - Reg. part. 14484

Importo: € 142.500,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: ROSSI FABRIZIO, NOTAIO

Data: 23/05/2013

N° repertorio: 53424

N° raccolta: 14484

- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIA

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 12/01/2022

Reg. gen. 3179 - Reg. part. -

Importo: € 95.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 10/01/2025

Reg. gen. 3711 - Reg. part. -

Importo: € 95.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura