TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 6
Confini 6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 7
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 8
Precisazioni 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 9
Patti 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 10
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 10
Parti Comuni 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 10
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 12
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 13
Provenienze Ventennali 13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 18
Normativa urbanistica 19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 20
Regolarità edilizia 20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 22
Vincoli od oneri condominiali 23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T 23
Stima / Formazione lotti 23
Riserve e particolarità da segnalare 26
Riepilogo bando d'asta 28
Lotto Unico 28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E. 29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 144.000,00 29

INCARICO

In data 27/06/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Veroni Alessandro, con studio in Vicolo Prato, 12 A - 46100 - Mantova (MN), email studiotecnico.veroni@gmail.com, PEC a.veroni@epap.conafpec.it, Tel. 348 3668015, Fax 0376 323111, 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 Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45.123247, 10.535300)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T (Coord. Geografiche: 45.123247, 10.535300)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Oggetto della stima è una villetta a schiera di testa disposta su due livelli fuori terra, sita in Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini n. 105.

L'immobile risulta così distribuito:
- Piano Terra: Soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico. All'esterno si sviluppano un ampio giardino esclusivo, un porticato in aderenza posto sul fronte posteriore e un corpo staccato adibito a lavanderia.
- Piano Primo: Zona notte composta da tre camere da letto, corridoio, ripostiglio, bagno e balcone.
Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, pedonale e carrabile, avviene direttamente dalla via pubblica.

Per l'analisi di dettaglio relativa a finiture, strutture e consistenze, si rimanda ai paragrafi specialistici e alla documentazione catastale allegata alla presente relazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

A seguito del sopralluogo preliminare condotto dall'I.V.G., nominato custode giudiziario, l'immobile risultava occupato dal soggetto esecutato. Previo coordinamento telefonico con il custode stesso, in date 02/12/2025 e 17/12/2025 ho effettuato i sopralluoghi presso l'unità staggita, espletando tutte le operazioni peritali

necessarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Oggetto della stima è un garage pertinenziale posto al piano terreno, sito in Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini n. 107.

L'immobile risulta così distribuito:
- Piano Terra: Autorimessa a pianta libera.

Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, sia pedonale che carrabile, avviene dalla pubblica via attraverso l'area di pertinenza della villetta (identificata come Bene n. 1).

Per l'analisi di dettaglio relativa a finiture, strutture e consistenze, si rimanda ai paragrafi specialistici e alla documentazione catastale allegata alla presente relazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

A seguito del sopralluogo preliminare condotto dall'I.V.G., nominato custode giudiziario, l'immobile risultava occupato dal soggetto esecutato. Previo coordinamento telefonico con il custode stesso, in date 02/12/2025 e 17/12/2025 ho effettuato i sopralluoghi presso l'unità staggita, espletando tutte le operazioni peritali necessarie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, 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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO 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)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del cespite (Fg. 32 Mapp. 486 Sub. 5):

- nord: map. 498;
- est: map. 487;
- sud: Via G. Brodolini;
- ovest: altra u.i.u. map. 485;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del cespite (Fg. 32 Mapp. 486 Sub. 6):

- nord: map. 498;
- est: altra ui.u. map. 487;
- sud: portico altra ui.u. sub. 5;
- ovest: altra u.i.u sub. 5;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	2,70 m	T-1
Balcone	0,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Lavanderie esterna	0,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	2,40 m	T
Portico	0,00 mq	51,00 mq	0,20	10,20 mq	2,50 m	T
Giardino	0,00 mq	133,00 mq	0,10	13,30 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**188,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**188,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e le altezze interne indicate sono medie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Garage	0,00 mq	27,00 mq	0,5	13,50 mq	2,40 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**13,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e le altezze interne indicate sono medie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, 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
	32	486	5		A2	3	7,5 vani	180 mq	600,38 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché dopo aver esaminato la documentazione catastale reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tale motivo si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 13/01/2026 prot. MN0001012, per FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate.
Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	486	6		C6	3	25 mq	27 mq	51,65 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché dopo aver esaminato la documentazione catastale reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tale motivo si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 13/01/2026 prot. MN0001012, per FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate.
Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

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. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

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. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Come da certificato contestuale di Stato di famiglia e di stato civile, di residenza, prodotto dal Comune di **** Omissis ****, prot. 2265 del 16/02/2026, l'esecutato **** Omissis ****.
Stato civile: **** Omissis ****.
Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.
Per ulteriori chiarimenti, si invita a consultare il certificato allegato menzionato precedentemente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Come da certificato contestuale di Stato di famiglia e di stato civile, di residenza, prodotto dal Comune di **** Omissis ****, prot. 2265 del 16/02/2026, l'esecutato **** Omissis ****.
Stato civile: **** Omissis ****.
Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.
Per ulteriori chiarimenti, si invita a consultare il certificato allegato menzionato precedentemente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in buono stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in buono stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

L'unità immobiliare pignorata è integrata in un complesso edilizio costituito da sei case 'a schiera'. Trattandosi di tipologia costruttiva in aderenza, l'immobile condivide con i cespiti confinanti le parti comuni strutturali, con particolare riferimento alle murature portanti di separazione.
Il trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un corpo di fabbrica binato, adibito ad autorimessa. Trattandosi di una costruzione in aderenza, il cespite condivide con l'unità confinante le strutture portanti verticali, con particolare riferimento alla muratura di separazione.
Il trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà

sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Dallo studio della documentazione fornita (atto di provenienza e certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il bene non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità né risultano diritti di censo e/o livello gravanti sul medesimo; l'immobile insiste tuttavia su area ricompresa nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), oggetto di convenzione urbanistica (Rep. 3422 del 11/01/2005) stipulata con il Comune di Marcaria ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Dallo studio della documentazione fornita (atto di provenienza e certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il bene non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità né risultano diritti di censo e/o livello gravanti sul medesimo; l'immobile insiste tuttavia su area ricompresa nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), oggetto di convenzione urbanistica (Rep. 3422 del 11/01/2005) stipulata con il Comune di Marcaria ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in buono stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto residenziale nonché, si evidenzia che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta dei cespiti.

VILLETTA

STRUTTURE
Fondazioni continue in cls armato, murature portanti in laterizio, solai intermedi in cls armato, tetto in muricci e tavelloni, a falde inclinate, manto di copertura con tegole di cemento colorato.

FINITURE E INFISSI
Pavimenti e rivestimenti prevalentemente in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate in buono stato manutentivo, portone di accesso blindato. Serramenti esterni prevalentemente in legno con vetro camera, dotati di oscuri. Porte interne prevalentemente in legno tamburato. Bagno al piano terra dotato di water, bidet, lavabo e box doccia. Bagno al piano primo dotato di water, bidet, lavabo e piatto doccia privo di box.

IMPIANTI
Impianto elettrico prevalentemente sottotraccia.
Impianto idraulico prevalentemente sottotraccia.
L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento con tubazioni prevalentemente sottotraccia e terminali di emissione a radiatori a parete. Il sistema è alimentato da una caldaia a gas installata nel bagno del piano terra,

deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS). La climatizzazione estiva è garantita da un impianto di raffrescamento a espansione diretta con split a parete.
Il locale lavanderia, ubicato in un corpo di fabbrica distaccato, è riscaldato tramite un termoconvettore a gas a parete e dispone di una caldaia murale a gas dedicata alla produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti idrico ed elettrico risultano prevalentemente sottotraccia. Si segnala che, al momento del sopralluogo, il piatto doccia risultava rimosso, lasciando a vista il massetto e il relativo scarico.
Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, la descrizione degli stessi fa riferimento a quanto riferito dall'esecutato al sopralluogo.

ESTERNI
L'area esterna di pertinenza è suddivisa tra una superficie prevalentemente pavimentata e una porzione residua destinata a verde privato. Un ampio porticato con struttura portante in legno funge da collegamento tra l'abitazione, l'autorimessa e la lavanderia; la relativa copertura è rifinita con guaina bituminosa.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,72 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.
Lo stato generale di manutenzione si ritiene buono.

Per un migliore riconoscimento di quanto sopra descritto si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in buono stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto residenziale nonché, si evidenzia che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta dei cespiti.

GARAGE

STRUTTURE
Le murature perimetrali sono realizzate parzialmente con blocchi di laterizio alveolato e parzialmente con blocchi di cemento colorato. La copertura è a falde, costruita mediante muricci e tavelloni con sviluppo a padiglione; la porzione piana presenta un solaio in laterocemento. Gli intonaci interni sono applicati secondo standard civili, mentre il rivestimento esterno è eseguito in faccia vista. La lattoneria è in rame e il manto di copertura può essere in guaina ardesiata o laterizio.

FINITURE E INFISSI
La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato e l'ingresso carrabile è dotato di portone sezionale automatizzato.

IMPIANTI
Impianto elettrico prevalentemente fuori traccia.
Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, la descrizione degli stessi fa riferimento a quanto riferito dall'esecutato al sopralluogo.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,43 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.
Lo stato generale di manutenzione si ritiene buono.

Per un migliore riconoscimento di quanto sopra descritto si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Sulla base delle risultanze del sopralluogo e degli accertamenti esperiti, si relaziona quanto segue. In occasione del primo accesso del 02/12/2025, volto a verificare lo stato dei luoghi, l'esecutato non era presente; tuttavia, contattato telefonicamente, lo stesso ha dichiarato di risiedere stabilmente nell'immobile pignorato.
Tale circostanza ha trovato conferma presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di **** Omissis ****. Inoltre, a seguito di istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Mantova, l'ufficio ha riscontrato in data 11/07/2025 l'assenza di contratti di locazione registrati afferenti al cespite in oggetto.
Al momento dell'ispezione, l'abitazione risultava occupata da arredi e masserizie.
Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Sulla base delle risultanze del sopralluogo e degli accertamenti esperiti, si relaziona quanto segue. In occasione del primo accesso del 02/12/2025, volto a verificare lo stato dei luoghi, l'esecutato non era presente; tuttavia, contattato telefonicamente, lo stesso ha dichiarato di risiedere stabilmente nell'immobile pignorato.
Tale circostanza ha trovato conferma presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di **** Omissis ****. Inoltre, a seguito di istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Mantova, l'ufficio ha riscontrato in data 11/07/2025 l'assenza di contratti di locazione registrati afferenti al cespite in oggetto.
Al momento dell'ispezione, l'abitazione risultava occupata da arredi e masserizie.
Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, 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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato notarile (Art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302), depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.
Nel certificato sopra indicato, redatto dalla Dott.ssa Francesca Vidonis, Notaio in Verona (VR), si attesta che, a seguito dell'esame dell'atto di pignoramento, dei registri catastali e della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, relativamente alla Procedura Esecutiva.
La consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta al signor **** Omissis ****, per atto di compravendita in data 18 novembre 2009 rep. n. 561 del Notaio Pondrano Altavilla Giampiero di Asola (MN), trascritto a Mantova il 26 novembre 2009 ai nn. 14838 R.G. e 8468 R.P., dalla **** Omissis ****, piena proprietaria, che ha venduto, la piena proprietà dei mapp. 486 sub. 1 e 486 sub. 2, entrambi foglio 32 Catasto Fabbricati di Marcaria (MN).
Dal quadro D della nota di trascrizione risulta quanto segue: "In ossequio a quanto previsto nell'art. 6 della convenzione urbanistica ricevuta ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, con atto del dottor Annibale Vareschi, Segretario Generale del Comune di Marcaria, in data 11 gennaio 2005, rep. n. 3422, trascritto a Mantova l'8 febbraio 2005 ai nn. 1958/1326 citata in premessa dell'atto, l'acquirente, signor **** Omissis ****, ha dichiarato: A) di avere la cittadinanza italiana; B) di avere la residenza nel comune di Marcaria; C) di non essere proprietario di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel comune di Marcaria; D) di non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà a totale carico o con il concorso o col contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente Pubblico. La parte acquirente, infine, ha dichiarato di ben conoscere ed accettare tutto quanto previsto nella richiamata convenzione urbanistica, obbligandosi a rispettarla in ogni sua parte, con particolare riferimento agli articoli 6, 9, 11 e 16."

- alla **** Omissis **** detti mappali 486 sub. 1 e 486 sub. 2, entrambi foglio 32 Catasto Fabbricati di Marcaria (MN) sono pervenuti per atto di compravendita in data 10 ottobre 2008 rep. n. 78696 del Notaio Cavandoli Stanislao di Mantova, trascritto a Mantova il 30 ottobre 2008 ai nn. 15666 R.G. e 9187 R.P., da **** Omissis ****.
Dal quadro D della nota di trascrizione risulta quanto segue: "La ditta venditrice assicura la piena ed assoluta proprietà di quanto alienato e la sua libertà da ipoteche, trascrizioni passive, oneri e vincoli di qualunque natura; assume, anche in forma espressa, le obbligazioni e le garanzie di legge per ogni caso di evizione o molestia e rinunzia ad ogni ideabile diritto di ipoteca legale, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Mantova il 28.07.2005 ai n.n. 11856/2991 rettificata con nota del 24.11.2006 ai n.n. 19801/5264, già assentita di cancellazione con atto n.n. 78678/21220 di rep. Notaio dr. Stanislao Cavandoli in data 30.09.2008, in corso di registrazione ed annotazione per la quale la parte venditrice si assume ogni onere e spesa. La parte compratrice è a conoscenza dei patti contenuti nella convenzione edilizia trascritta all'ufficio RR.II di Mantova il 08.02.2005 ai n.n. 1958/1326, dichiarando in proposito di essere in possesso dei requisiti richiesti ed in particolare delle norme relative a futuri trasferimenti."

- a **** Omissis ****, la maggior consistenza del terreno sul quale sono stati successivamente edificati gli immobili in oggetto è pervenuta:
-- in parte per atto di compravendita in data 6 novembre 2004 rep. n. 148014 del notaio Besana Francesco di Viadana (MN) trascritto a Mantova il 25 novembre 2004 ai nn. 17120 R.G. e 10155 R.P. dai signori **** Omissis ****, proprietari per 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di separazione dei beni, i quali hanno venduto la piena proprietà dei mapp. 339 di are 34.40, 400 di are 0.95 e 440 di are 1.26, tutti foglio 32 Catasto Terreni di Marcaria (MN) e
-- in parte per atto di compravendita in data 6 novembre 2004 rep. n. 148014 del notaio Besana Francesco di

Viadana (MN) trascritto a Mantova il 25 novembre 2004 ai nn. 17121 R.G. e 10156 R.P. dal signor **** Omissis ****, pieno proprietario, che ha venduto la piena proprietà dei mapp. 453 di are 3.28 e 456 di are 1.22, entrambi tutti foglio 32 Catasto Terreni di Marcaria (MN).

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato notarile (Art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302), depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.
Nel certificato sopra indicato, redatto dalla Dott.ssa Francesca Vidonis, Notaio in Verona (VR), si attesta che, a seguito dell'esame dell'atto di pignoramento, dei registri catastali e della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, relativamente alla Procedura Esecutiva.
La consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta al signor **** Omissis ****, per atto di compravendita in data 18 novembre 2009 rep. n. 561 del Notaio Pondrano Altavilla Giampiero di Asola (MN), trascritto a Mantova il 26 novembre 2009 ai nn. 14838 R.G. e 8468 R.P., dalla **** Omissis ****, piena proprietaria, che ha venduto, la piena proprietà dei mapp. 486 sub. 1 e 486 sub. 2, entrambi foglio 32 Catasto Fabbricati di Marcaria (MN).
Dal quadro D della nota di trascrizione risulta quanto segue: "In ossequio a quanto previsto nell'art. 6 della convenzione urbanistica ricevuta ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, con atto del dottor Annibale Vareschi, Segretario Generale del Comune di Marcaria, in data 11 gennaio 2005, rep. n. 3422, trascritto a Mantova l'8 febbraio 2005 ai nn. 1958/1326 citata in premessa dell'atto, l'acquirente, signor **** Omissis ****, ha dichiarato: A) di avere la cittadinanza italiana; B) di avere la residenza nel comune di Marcaria; C) di non essere proprietario di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel comune di Marcaria; D) di non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà a totale carico o con il concorso o col contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente Pubblico. La parte acquirente, infine, ha dichiarato di ben conoscere ed accettare tutto quanto previsto nella richiamata convenzione urbanistica, obbligandosi a rispettarla in ogni sua parte, con particolare riferimento agli articoli 6, 9, 11 e 16."

- alla **** Omissis **** detti mappali 486 sub. 1 e 486 sub. 2, entrambi foglio 32 Catasto Fabbricati di Marcaria (MN) sono pervenuti per atto di compravendita in data 10 ottobre 2008 rep. n. 78696 del Notaio Cavandoli Stanislao di Mantova, trascritto a Mantova il 30 ottobre 2008 ai nn. 15666 R.G. e 9187 R.P., da **** Omissis ****.
Dal quadro D della nota di trascrizione risulta quanto segue: "La ditta venditrice assicura la piena ed assoluta proprietà di quanto alienato e la sua libertà da ipoteche, trascrizioni passive, oneri e vincoli di qualunque natura; assume, anche in forma espressa, le obbligazioni e le garanzie di legge per ogni caso di evizione o molestia e rinunzia ad ogni ideabile diritto di ipoteca legale, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Mantova il 28.07.2005 ai n.n. 11856/2991 rettificata con nota del 24.11.2006 ai n.n. 19801/5264, già assentita di cancellazione con atto n.n. 78678/21220 di rep. Notaio dr. Stanislao Cavandoli in data 30.09.2008, in corso di

registrazione ed annotazione per la quale la parte venditrice si assume ogni onere e spesa. La parte compratrice è a conoscenza dei patti contenuti nella convenzione edilizia trascritta all'ufficio RR.II di Mantova il 08.02.2005 ai n.n. 1958/1326, dichiarando in proposito di essere in possesso dei requisiti richiesti ed in particolare delle norme relative a futuri trasferimenti."

- a **** Omissis ****, la maggior consistenza del terreno sul quale sono stati successivamente edificati gli immobili in oggetto è pervenuta:
-- in parte per atto di compravendita in data 6 novembre 2004 rep. n. 148014 del notaio Besana Francesco di Viadana (MN) trascritto a Mantova il 25 novembre 2004 ai nn. 17120 R.G. e 10155 R.P. dai signori **** Omissis ****, proprietari per 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di separazione dei beni, i quali hanno venduto la piena proprietà dei mapp. 339 di are 34.40, 400 di are 0.95 e 440 di are 1.26, tutti foglio 32 Catasto Terreni di Marcaria (MN) e
-- in parte per atto di compravendita in data 6 novembre 2004 rep. n. 148014 del notaio Besana Francesco di Viadana (MN) trascritto a Mantova il 25 novembre 2004 ai nn. 17121 R.G. e 10156 R.P. dal signor **** Omissis ****, pieno proprietario, che ha venduto la piena proprietà dei mapp. 453 di are 3.28 e 456 di are 1.22, entrambi tutti foglio 32 Catasto Terreni di Marcaria (MN).

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato notarile (Art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302), depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.
Nel certificato sopra indicato, redatto dalla Dott.ssa Francesca Vidonis, Notaio in Verona (VR), si attesta che, a seguito dell'esame dell'atto di pignoramento, dei registri catastali e della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, relativamente alla Procedura Esecutiva, alla data del 10 giugno 2025 risultano gravare sugli immobili in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:

- convenzione edilizia trascritta a Mantova il giorno 8 febbraio 2005 ai nn. 1958 R.G. e 1326 R.P., in forza dell'atto pubblico amministrativo del dott. Vareschi Annibale di Marcaria, in data 11 gennaio 2005 rep. n. 3422, a carico di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà e
a favore di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà,
gravante i mapp. 399, 400, 440, 453 e 456, tutti foglio 32 Catasto Terreni di Marcaria (MN).
Dal quadro D di detta nota risulta quanto segue: "Con la convenzione urbanistica qui trascritta la **** Omissis **** si impegna a dare attuazione e completamento al piano di zona di Marcaria ai sensi dell'art. 35, della legge 22/10/1971 n. 865 come modificato dall'art. 3 comma 63 della legge 662/1996 in diritto di proprietà. Art. 16 - Dichiarazioni del cessionario - La **** Omissis **** quale assegnatario per sé e per i suoi aventi causa dichiara: - di conoscere ed accettare tutte le norme della presente convenzione, nonché le norme contenute nell'art. 10 della legge 18 aprile 1962 n. 167, così come modificato dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dall'art. 3, c. 60 della legge 662/1996 e impegnandosi a rispettarle integralmente e di consegnare agli assegnatari degli alloggi copia della presente convenzione; - di far accettare e riportare negli atti anche nel caso di successiva rivendita, le norme della presente convenzione.";

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di euro **** Omissis **** iscritta a Mantova in data 17 giugno 2016 ai numeri 6434 R.G. e 1001 R.P., per l'importo di euro **** Omissis **** concessa con atto in data 9 giugno 2016 rep. 9989 del Notaio Acquaroni Mauro di Piadena,
a carico di
**** Omissis ****, debitore ipotecario, per la quota di 1/1 in proprietà,
a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà;
debitore non datore di ipoteca:
**** Omissis ****,
gravante i mapp. 486 sub. 3 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente mapp. 486 sub. 1) e 486 sub. 4 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente mapp. 486 sub. 2) tutti foglio 32 Catasto Fabbricati di Marcaria.
Dal quadro D di detta nota risulta quanto segue:
"La **** Omissis ****, di seguito semplicemente denominata banca mutuante, consente di mutuare ai sensi dell'art. 38 e seguenti del d.lgs. 1.9.1993 n. 385 (T.U. leggi in materia bancaria e creditizia) ai signori **** Omissis ****, di seguito semplicemente denominati parte mutuataria, che accettano col vincolo della solidarieta' e della indivisibilita' per i propri successori ed aventi causa, la somma di euro **** Omissis **** nominale annuo e pertanto consegna alla parte mutuataria, un mandato, emesso sulle casse della banca mutuante stessa contenente l'ordine di versare ad essa parte mutuataria la somma di euro **** Omissis **** della quale somma la parte mutuataria stessa rilascia con il presente atto quietanza, da avere un unico e medesimo effetto con quella che rilascera' al cassiere della banca mutuante, riconoscendo di aver ricevuto l'intero importo mutuato. Le parti contraenti convengono che il tasso di interesse sopra previsto rimanga invariato per tutta la durata del mutuo. La parte mutuataria, si obbliga a rimborsare la somma mutuata entro anni trenta (30) mediante pagamento di trecentosessanta (360) rate mensili comprensive di capitale e interessi e scadenti l'ultimo giorno di ogni mese a partire dalla data indicata all'art. 2 del capitolato allegato e da pagarsi in contanti presso le casse della banca mutuante. La parte mutuataria provvedera' inoltre a corrispondere alla banca mutuante gli interessi di preammortamento di cui agli artt. n. 1 e n. 2 del capitolato allegato alle date e con le modalita' ivi previste determinati allo stesso tasso sopra pattuito. Le suddette rate mensili comprenderanno oltre alla quota di capitale rispettivamente indicato nel piano di ammortamento allegato, gli interessi al tasso sopra previsto. In parziale deroga a quanto previsto all'art. 11 del capitolato allegato al contratto nessuna penale e' dovuta dalla parte mutuataria nell'ipotesi di anticipata estinzione. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e non pagata produrra' di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della parte mutuataria e a favore della banca mutuante. Su tali interessi non e' ammessa la capitalizzazione periodica. Il tasso di mora viene stabilito maggiorando di tre (3) punti annui il tasso convenzionale come sopra pattuito. L'iscrizione ipotecaria viene consentita per la somma complessiva di euro **** Omissis **** per gli interessi ordinari nella suddetta misura del cinque virgola zero cinquanta per cento (5,050%) nominale annua; per l'ammontare delle rate scadute e non pagate in tutti i fattori da cui sono composte; per gli interessi moratori nella pattuita misura dell'otto virgola zero cinquanta per cento (8,050%) annuo sulle predette rate e sulle altre somme dovute e non pagate; per il compenso dovuto in caso di restituzione anticipata, anche in via coattiva, ai sensi del primo comma dell'art. 40 del d.lgs. 1.9.1993 n. 385 e ogni altro onere ivi compresi imposte e tasse di cui al patto n. 5 lett. a) del capitolato di cui la parte mutuataria e' tenuta al rimborso a norma del presente contratto, per cinque annate di premio alla compagnia di assicurazione, per spese legali, giudiziali e stragiudiziali anche se non ripetibili."

- pignoramento immobiliare trascritto a Mantova in data 9 giugno 2025 ai numeri 7538 R.G. e 5348 R.P., in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Mantova in data 27 maggio 2025 rep. n. 2449, a carico di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà;
a favore di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà;
gravante i mapp. 486 sub. 3 e 486 sub. 4, entrambi foglio 32 Catasto Fabbricati di Marcaria.
Dal quadro D di detta nota risulta: nulla.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato notarile (Art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302), depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.
Nel certificato sopra indicato, redatto dalla Dott.ssa Francesca Vidonis, Notaio in Verona (VR), si attesta che, a seguito dell'esame dell'atto di pignoramento, dei registri catastali e della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, relativamente alla Procedura Esecutiva, alla data del 10 giugno 2025 risultano gravare sugli immobili in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:

- convenzione edilizia trascritta a Mantova il giorno 8 febbraio 2005 ai nn. 1958 R.G. e 1326 R.P., in forza dell'atto pubblico amministrativo del dott. Vareschi Annibale di Marcaria, in data 11 gennaio 2005 rep. n. 3422,
a carico di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà e
a favore di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà,
gravante i mapp. 399, 400, 440, 453 e 456, tutti foglio 32 Catasto Terreni di Marcaria (MN).
Dal quadro D di detta nota risulta quanto segue: "Con la convenzione urbanistica qui trascritta la **** Omissis **** si impegna a dare attuazione e completamento al piano di zona di Marcaria ai sensi dell'art. 35, della legge 22/10/1971 n. 865 come modificato dall'art. 3 comma 63 della legge 662/1996 in diritto di proprietà. Art. 16 - Dichiarazioni del cessionario - La **** Omissis **** quale assegnatario per sé e per i suoi aventi causa dichiara: - di conoscere ed accettare tutte le norme della presente convenzione, nonché le norme contenute nell'art. 10 della legge 18 aprile 1962 n. 167, così come modificato dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dall'art. 3, c. 60 della legge 662/1996 e impegnandosi a rispettarle integralmente e di consegnare agli assegnatari degli alloggi copia della presente convenzione; - di far accettare e riportare negli atti anche nel caso di successiva rivendita, le norme della presente convenzione.";

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di euro **** Omissis **** iscritta a Mantova in data 17 giugno 2016 ai numeri 6434 R.G. e 1001 R.P., per l'importo di euro **** Omissis **** concessa con atto in data 9 giugno 2016 rep. 9989 del Notaio Acquaroni Mauro di Piadena,
a carico di
**** Omissis ****, debitore ipotecario, per la quota di 1/1 in proprietà,
a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà;
debitore non datore di ipoteca:
**** Omissis ****,
gravante i mapp. 486 sub. 3 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente mapp. 486 sub. 1) e 486 sub. 4 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente mapp. 486 sub. 2) tutti foglio 32 Catasto Fabbricati di Marcaria.
Dal quadro D di detta nota risulta quanto segue:
"La **** Omissis ****, di seguito semplicemente denominata banca mutuante, consente di mutuare ai sensi dell'art. 38 e seguenti del d.lgs. 1.9.1993 n. 385 (T.U. leggi in materia bancaria e creditizia) ai signori **** Omissis ****, di seguito semplicemente denominati parte mutuataria, che accettano col vincolo della solidarieta' e della indivisibilita' per i propri successori ed aventi causa, la somma di euro **** Omissis **** nominale annuo e pertanto consegna alla parte mutuataria, un mandato, emesso sulle casse della banca mutuante stessa contenente l'ordine di versare ad essa parte mutuataria la somma di euro **** Omissis **** della quale somma

la parte mutuataria stessa rilascia con il presente atto quietanza, da avere un unico e medesimo effetto con quella che rilascera' al cassiere della banca mutuante, riconoscendo di aver ricevuto l'intero importo mutuato. Le parti contraenti convengono che il tasso di interesse sopra previsto rimanga invariato per tutta la durata del mutuo. La parte mutuataria, si obbliga a rimborsare la somma mutuata entro anni trenta (30) mediante pagamento di trecentosessanta (360) rate mensili comprensive di capitale e interessi e scadenti l'ultimo giorno di ogni mese a partire dalla data indicata all'art. 2 del capitolato allegato e da pagarsi in contanti presso le casse della banca mutuante. La parte mutuataria provvedera' inoltre a corrispondere alla banca mutuante gli interessi di preammortamento di cui agli artt. n. 1 e n. 2 del capitolato allegato alle date e con le modalita' ivi previste determinati allo stesso tasso sopra pattuito. Le suddette rate mensili comprenderanno oltre alla quota di capitale rispettivamente indicato nel piano di ammortamento allegato, gli interessi al tasso sopra previsto. In parziale deroga a quanto previsto all'art. 11 del capitolato allegato al contratto nessuna penale e' dovuta dalla parte mutuataria nell'ipotesi di anticipata estinzione. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e non pagata produrra' di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della parte mutuataria e a favore della banca mutuante. Su tali interessi non e' ammessa la capitalizzazione periodica. Il tasso di mora viene stabilito maggiorando di tre (3) punti annui il tasso convenzionale come sopra pattuito. L'iscrizione ipotecaria viene consentita per la somma complessiva di euro **** Omissis **** per gli interessi ordinari nella suddetta misura del cinque virgola zero cinquanta per cento (5,050%) nominale annua; per l'ammontare delle rate scadute e non pagate in tutti i fattori da cui sono composte; per gli interessi moratori nella pattuita misura dell'otto virgola zero cinquanta per cento (8,050%) annuo sulle predette rate e sulle altre somme dovute e non pagate; per il compenso dovuto in caso di restituzione anticipata, anche in via coattiva, ai sensi del primo comma dell'art. 40 del d.lgs. 1.9.1993 n. 385 e ogni altro onere ivi compresi imposte e tasse di cui al patto n. 5 lett. a) del capitolato di cui la parte mutuataria e' tenuta al rimborso a norma del presente contratto, per cinque annate di premio alla compagnia di assicurazione, per spese legali, giudiziali e stragiudiziali anche se non ripetibili."

- pignoramento immobiliare trascritto a Mantova in data 9 giugno 2025 ai numeri 7538 R.G. e 5348 R.P., in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Mantova in data 27 maggio 2025 rep. n. 2449, a carico di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà;
a favore di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 in proprietà;
gravante i mapp. 486 sub. 3 e 486 sub. 4, entrambi foglio 32 Catasto Fabbricati di Marcaria.
Dal quadro D di detta nota risulta: nulla.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.
Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che al momento della stima il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio - PGT – ZTR n. 351 tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità.
L'immobile, edificato in area PEEP, è disciplinato da una specifica convenzione edilizia. È stata inoltrata istanza al Comune per la quantificazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli PEEP; tale importo è stato

opportunamente decurtato dal valore di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.
Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che al momento della stima il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio - PGT – ZTR n. 351 tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità.
L'immobile, edificato in area PEEP, è disciplinato da una specifica convenzione edilizia. È stata inoltrata istanza al Comune per la quantificazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli PEEP; tale importo è stato opportunamente decurtato dal valore di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, 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.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Marcaria (MN), effettuata in data 02/07/2025 con protocollo n. 0251547, in data 28/08/2025 sono state consegnate allo scrivente le seguenti pratiche:

- D.I.A. n. 04/139, presentata il 25/11/2004 con protocollo n. 14348, per la realizzazione di n. 6 villette a schiera (unità abitativa "B" – P.E.E.P.);

- D.I.A. 07 anno 2004 prot. 379 del 12/01/2007, variante alla D.I.A. n. 04/139;

- D.I.A. n. 10/032 del 30/03/2010 prot. 4429, per la creazione di nuovo garage pertinenziale;

- S.C.I.A. n. 15/106 del 17/09/2015 prot. 11667, per modifiche interne e di prospetto all'unità abitativa;

Il cespite è stato edificato in forza della D.I.A. n. 04/139 (prot. n. 14348 del 25/11/2004) e della successiva variante D.I.A. n. 07/2004 (prot. n. 379 del 12/01/2007). L'immobile è stato inoltre oggetto dei seguenti titoli abilitativi: la D.I.A. n. 10/032 del 30/03/2010 (prot. n. 4429), relativa alla realizzazione di un nuovo garage pertinenziale, e la S.C.I.A. n. 15/106 del 17/09/2015 (prot. n. 11667), per modifiche interne e ai prospetti dell'unità abitativa.

Raffrontando quanto visionato al sopralluogo rispetto a quanto rappresentato nella sopracitata documentazione, in via del tutto indicativa è stato possibile riconoscere le discrasie di seguito indicate.

- Realizzazione di un camino nel soggiorno al piano terreno con relativa canna fumaria; quest'ultima comporta una riduzione della superficie utile della camera da letto sita al piano primo.

- L’ingresso è dotato di porta blindata con altezza rilevata di 240 cm, in difformità rispetto ai 270 cm dichiarati.

- La finestra del locale bagno al piano primo presenta dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato.

- Le tramezzature del piano primo risultano leggermente traslate rispetto alla configurazione di progetto.

- La parete divisoria tra il soggiorno e il disimpegno è stata realizzata in posizione differente.

- Nell'area destinata alla cucina è stata realizzata una controsoffittatura che ha comportato una riduzione dell'altezza interna.

- Il bagno al piano primo risulta progettualmente indicato come "ripostiglio"; tuttavia, le tavole grafiche riportano il posizionamento dei sanitari e la Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. n. 04/139 ne conferma esplicitamente l'uso come servizio igienico.

- Il posto auto coperto presenta, sul fronte ovest, dimensioni maggiori rispetto a quanto concessionato. L’opera è stata realizzata a una distanza dal confine inferiore ai minimi di legge, in assenza della necessaria convenzione tra privati confinanti.

- Creazione di un locale lavanderia mediante frazionamento e cambio d'uso di una porzione dell'autorimessa.

Le difformità riscontrate configurano abusi edilizi rispetto al titolo abilitativo originario. Tali irregolarità risultano, in linea indicativa, sanabili, a condizione che venga reperita o stipulata, e successivamente depositata, la convenzione con i proprietari del mappale 485 per l’edificazione a confine.

Le sopracitate difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico per le difformità prospettiche. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la messa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.
Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.
Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto legittimato dalla documentazione reperita, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.
Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 10.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l’agibilità o fiscalizzazione.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

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.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Marcaria (MN), effettuata in data 02/07/2025 con protocollo n. 0251547, in data 28/08/2025 sono state consegnate allo scrivente le seguenti pratiche:

- D.I.A. n. 04/139, presentata il 25/11/2004 con protocollo n. 14348, per la realizzazione di n. 6 villette a schiera (unità abitativa "B" – P.E.E.P.);

- D.I.A. 07 anno 2004 prot. 379 del 12/01/2007, variante alla D.I.A. n. 04/139;

- D.I.A. n. 10/032 del 30/03/2010 prot. 4429, per la creazione di nuovo garage pertinenziale;

- S.C.I.A. n. 15/106 del 17/09/2015 prot. 11667, per modifiche interne e di prospetto all'unità abitativa;

Il cespite è stato edificato in forza della D.I.A. n. 10/032 del 30/03/2010 prot. 4429, per la creazione di nuovo garage pertinenziale.
Raffrontando quanto visionato al sopralluogo rispetto a quanto rappresentato nella sopracitata documentazione, in via del tutto indicativa è stato possibile riconoscere le discrasie di seguito indicate.

• All'interno del garage è stata creata una canna fumaria.

• In riferimento al titolo edilizio originario (DIA), è stata eseguita una suddivisione interna finalizzata alla realizzazione di un locale lavanderia, accessibile esclusivamente dall'ingresso pedonale. Tale ambiente costituisce pertinenza dell'unità abitativa. La formazione del nuovo locale ha comportato una riduzione della superficie destinata all'autorimessa.

• Altezza interna del locale inferiore a quella assentita dal titolo edilizio originario.

• Posizione delle bucature (portoncino pedonale, sezionale, finestra) leggermente traslate rispetto al progetto assentito.

Le difformità riscontrate configurano abusi edilizi rispetto al titolo abilitativo originario. Tali irregolarità risultano, in linea indicativa, sanabili.

Le sopracitate difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la

sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico per le difformità prospettiche. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la messa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.
Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.
Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto legittimato dalla documentazione reperita, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.
Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 6.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 105, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio, tipologicamente riconducibile a fabbricato a schiera, è privo di gestione condominiale formalizzata. Non sono emersi elementi che indichino la costituzione di un condominio al momento dell'ispezione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA GIACOMO BRODOLINI 107, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio, tipologicamente riconducibile a fabbricato a schiera, è privo di gestione condominiale formalizzata. Non sono emersi elementi che indichino la costituzione di un condominio al momento dell'ispezione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1
  Oggetto della stima è una villetta a schiera di testa disposta su due livelli fuori terra, sita in Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini n. 105. L'immobile risulta così distribuito: - Piano Terra: Soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico. All'esterno si sviluppano un ampio giardino esclusivo, un porticato in aderenza posto sul fronte posteriore e un corpo staccato adibito a lavanderia. - Piano Primo: Zona notte composta da tre camere da letto, corridoio, ripostiglio, bagno e balcone. Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, pedonale e carrabile, avviene direttamente dalla via pubblica. Per l'analisi di dettaglio relativa a finiture, strutture e consistenze, si rimanda ai paragrafi specialistici e alla documentazione catastale allegata alla presente relazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 169.200,00
  Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T
  Oggetto della stima è un garage pertinenziale posto al piano terreno, sito in Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini n. 107. L'immobile risulta così distribuito: - Piano Terra: Autorimessa a pianta libera. Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, sia pedonale che carrabile, avviene dalla pubblica via attraverso l'area di pertinenza della villetta (identificata come Bene n. 1). Per l'analisi di dettaglio relativa a finiture, strutture e consistenze, si rimanda ai paragrafi specialistici e alla documentazione catastale allegata alla presente relazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 12.150,00
  Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da

informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1	188,00 mq	900,00 €/mq	€ 169.200,00	100,00%	€ 169.200,00
Bene N° 2 - Garage Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T	13,50 mq	900,00 €/mq	€ 12.150,00	100,00%	€ 12.150,00
				Valore di stima:	€ 181.350,00

Valore di stima: € 181.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	16.000,00	€
Corrispettivo per eliminazione dei vincoli PEEP	2.652,00	€

Valore finale di stima: **€ 144.000,00**

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici

commerciali.
L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Avvertenze e limitazioni della consulenza tecnica
In relazione al mandato ricevuto e ai limiti oggettivi dell'incarico, si precisa quanto segue:

Contenuto della perizia
La presente perizia è redatta con criteri orientativi e prudenziali, al solo fine di adempiere allo scopo estimativo indicato e in conformità alla normativa vigente. I contenuti sono formulati allo stato degli atti e sono suscettibili di aggiornamento in caso di sopravvenute integrazioni documentali.

Vizi occulti, materiali pericolosi, impianti
Il sopralluogo eseguito ha avuto carattere meramente ricognitivo e non invasivo, condotto senza l'ausilio di strumentazione diagnostica o metodologie atte ad alterare lo stato dei luoghi (incluso lo spostamento di arredi fissi o aderenti alle murature).
Non sono state effettuate verifiche funzionali su impianti, scarichi o apparecchiature, limitando l'indagine alla raccolta di informazioni rese dai soggetti presenti.
Non sono state eseguite indagini diagnostiche o di laboratorio su strutture portanti, coperture o materiali (ad es. analisi statiche, igrometriche o ambientali).
Si declina ogni responsabilità per vizi o difetti occulti, materiali nocivi (inclusa la possibile presenza di fibre di amianto per edifici ante-1992) o criticità non rilevabili mediante esame visivo non strumentale
Per gli edifici realizzati anteriormente alla legge n. 257/1992 (che ha vietato la produzione, lavorazione e commercializzazione dell'amianto), si precisa che con un sopralluogo esclusivamente visivo non può escludersi la possibile presenza di materiali contenenti fibre di amianto.

Sanabilità delle difformità e sanzioni
Non è possibile fornire un quadro definitivo circa la sanabilità delle difformità edilizie, né determinare con certezza tempi, modalità, oneri o sanzioni applicabili, in quanto la valutazione è rimessa alla competente autorità amministrativa e dipendente da una specifica istruttoria tecnica basata su elaborati grafici, calcoli parametrici e indagini urbanistiche di dettaglio.
In ragione della complessità della materia e dei limiti del mandato conferito, le indicazioni qui contenute hanno valore orientativo e previsionale. Gli importi economici esposti sono da intendersi prudenziali.
Si declina ogni responsabilità qualora emergessero ulteriori pratiche o titoli edilizi non consegnati o non reperibili presso gli archivi pubblici al momento delle ricerche.

Valore di stima e modalità di vendita
Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dall'aggiudicatario, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
L'aggiudicatario accetta l'immobile come "visto e gradito", sollevando gli organi della procedura e il consulente tecnico da ogni responsabilità per eventuali sconfinamenti, differenze di superficie o altri elementi afferenti alla delimitazione dei confini.
Si informa che la presente perizia determina esclusivamente il valore dei fabbricati. L'azienda, i beni contenuti negli immobili, le quote, il bestiame e altri elementi non sono inclusi nella valutazione né presi in considerazione ai fini della stessa.
Le percentuali di deprezzamento e le valutazioni economiche contenute sono formulate con criteri di prudenza

e orientamento generale, non basandosi su preventivi specifici forniti da imprese esecutrici.
Si precisa pertanto che i valori e i dati riportati possono subire variazioni o aggiornamenti in funzione di successive verifiche o mutamenti normativi.

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.

Mantova, li 20/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Veroni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 2 - RIFERIMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 4 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 5 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 6 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 7 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 8 - CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 9 - VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 10 - STIMA CORRISPETTIVO PER ELIMINAZIONE DEI VINCOLI
- ✓ Altri allegati - 11 - ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - 12 - DIA 139-2004
- ✓ Altri allegati - 13 - DIA 4-2007 VARIANTE
- ✓ Altri allegati - 14 - DIA 10-32
- ✓ Altri allegati - 15 - DIA 15-106
- ✓ Altri allegati - 16 - CONVENZIONE AREA PEEP

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1
  Oggetto della stima è una villetta a schiera di testa disposta su due livelli fuori terra, sita in Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini n. 105. L'immobile risulta così distribuito: - Piano Terra: Soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico. All'esterno si sviluppano un ampio giardino esclusivo, un porticato in aderenza posto sul fronte posteriore e un corpo staccato adibito a lavanderia. - Piano Primo: Zona notte composta da tre camere da letto, corridoio, ripostiglio, bagno e balcone. Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, pedonale e carrabile, avviene direttamente dalla via pubblica. Per l'analisi di dettaglio relativa a finiture, strutture e consistenze, si rimanda ai paragrafi specialistici e alla documentazione catastale allegata alla presente relazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che al momento della stima il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio - PGT – ZTR n. 351 tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità. L'immobile, edificato in area PEEP, è disciplinato da una specifica convenzione edilizia. È stata inoltrata istanza al Comune per la quantificazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli PEEP; tale importo è stato opportunamente decurtato dal valore di stima.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T
  Oggetto della stima è un garage pertinenziale posto al piano terreno, sito in Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini n. 107. L'immobile risulta così distribuito: - Piano Terra: Autorimessa a pianta libera. Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, sia pedonale che carrabile, avviene dalla pubblica via attraverso l'area di pertinenza della villetta (identificata come Bene n. 1). Per l'analisi di dettaglio relativa a finiture, strutture e consistenze, si rimanda ai paragrafi specialistici e alla documentazione catastale allegata alla presente relazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che al momento della stima il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio - PGT – ZTR n. 351 tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità. L'immobile, edificato in area PEEP, è disciplinato da una specifica convenzione edilizia. È stata inoltrata istanza al Comune per la quantificazione del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli PEEP; tale importo è stato opportunamente decurtato dal valore di stima.

Prezzo base d'asta: **€ 144.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 5, Categoria A2	**Superficie**	188,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in buono stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto della stima è una villetta a schiera di testa disposta su due livelli fuori terra, sita in Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini n. 105. L'immobile risulta così distribuito: - Piano Terra: Soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico. All'esterno si sviluppano un ampio giardino esclusivo, un porticato in aderenza posto sul fronte posteriore e un corpo staccato adibito a lavanderia. - Piano Primo: Zona notte composta da tre camere da letto, corridoio, ripostiglio, bagno e balcone. Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, pedonale e carrabile, avviene direttamente dalla via pubblica. Per l'analisi di dettaglio relativa a finiture, strutture e consistenze, si rimanda ai paragrafi specialistici e alla documentazione catastale allegata alla presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Sulla base delle risultanze del sopralluogo e degli accertamenti esperiti, si relaziona quanto segue. In occasione del primo accesso del 02/12/2025, volto a verificare lo stato dei luoghi, l'esecutato non era presente; tuttavia, contattato telefonicamente, lo stesso ha dichiarato di risiedere stabilmente nell'immobile pignorato. Tale circostanza ha trovato conferma presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di **** Omissis ****. Inoltre, a seguito di istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Mantova, l'ufficio ha riscontrato in data 11/07/2025 l'assenza di contratti di locazione registrati afferenti al cespite in oggetto. Al momento dell'ispezione, l'abitazione risultava occupata da arredi e masserizie. Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Giacomo Brodolini 107, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 6, Categoria C6	**Superficie**	13,50 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in buono stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto della stima è un garage pertinenziale posto al piano terreno, sito in Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini n. 107. L'immobile risulta così distribuito: - Piano Terra: Autorimessa a pianta libera. Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, sia pedonale che carrabile, avviene dalla pubblica via attraverso l'area di pertinenza della		

	villetta (identificata come Bene n. 1). Per l'analisi di dettaglio relativa a finiture, strutture e consistenze, si rimanda ai paragrafi specialistici e alla documentazione catastale allegata alla presente relazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Sulla base delle risultanze del sopralluogo e degli accertamenti esperiti, si relaziona quanto segue. In occasione del primo accesso del 02/12/2025, volto a verificare lo stato dei luoghi, l'esecutato non era presente; tuttavia, contattato telefonicamente, lo stesso ha dichiarato di risiedere stabilmente nell'immobile pignorato. Tale circostanza ha trovato conferma presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di **** Omissis ****. Inoltre, a seguito di istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Mantova, l'ufficio ha riscontrato in data 11/07/2025 l'assenza di contratti di locazione registrati afferenti al cespite in oggetto. Al momento dell'ispezione, l'abitazione risultava occupata da arredi e masserizie. Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione.