

# TRIBUNALE DI MANTOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marani Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa .....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	11
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	12
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	13
Consistenza .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	14
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	15

Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	16
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	22
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	23
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	24

Lotto 2 .....	25
Descrizione .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	26
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	26
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	27
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	28
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	28
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	28
Titolarità .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	28
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	28
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	29
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	29
Confini.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	30
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	30
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	30
Consistenza.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	31
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	31
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	32

Dati Catastali .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	33
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	33
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	33
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	34
Stato conservativo .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	36
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	36
Stato di occupazione .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	36
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	36
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	36
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	38
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	38
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	39
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	40
Normativa urbanistica .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	41

<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	41
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	41
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	41
Regolarità edilizia.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	42
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	42
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	43
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	43
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	43
Lotto 3.....	44
Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità.....	45
Confini.....	45
Consistenza.....	46
Dati Catastali.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Stima / Formazione lotti.....	49
<b>Lotto 1</b> .....	49
<b>Lotto 2</b> .....	50
<b>Lotto 3</b> .....	52
Riepilogo bando d'asta.....	54
<b>Lotto 1</b> .....	54
<b>Lotto 2</b> .....	54

<b>Lotto 3</b> .....	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2022 del R.G.E. ....	56
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 18.050,00</b> .....	56
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 178.905,00</b> .....	57
<b>Lotto 3</b> .....	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	60
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	60
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	60
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122 .....	61
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	61
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	62
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	62
<b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40.....	63
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	64
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40 .....	64



## INCARICO

---

All'udienza del 22/04/2022, il sottoscritto Geom. Marani Arnaldo, con studio in Strada Guerrina, 7p - 46047 - Porto Mantovano (MN), email [arnaldomarani@tiscali.it](mailto:arnaldomarani@tiscali.it), PEC [arnaldo.marani@geopec.it](mailto:arnaldo.marani@geopec.it), Tel. 333 2159644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di contesto condominiale sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 19/09/2022 e si svolgeva correttamente alla presenza del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inquilino dell'u.i.u.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Si tratta di un box in lamiera ubicato all'interno del cortile condominiale di immobile sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 19/09/2022 e si svolgeva correttamente alla presenza del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inquilino dell'u.i.u.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Si tratta di autorimessa ubicato in immobile a servizio del contesto condominiale sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 19/09/2022 e si svolgeva correttamente alla presenza del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inquilino dell'u.i.u.



#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate né visure catastali attuali né visure catastali storiche; i dati catastali riportati nella relazione sono corretti.



##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate né visure catastali attuali né visure catastali storiche; i dati catastali riportati nella relazione sono corretti.

##### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate né visure catastali attuali né visure catastali storiche; i dati catastali riportati nella relazione sono corretti.



#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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



##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---



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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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



---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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



---

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Il condominio insiste sul mappale 19 ed ha le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp.li 184,17,191,320;
- a Est con mapp. 184;
- a Sud con Corso Italia;
- a Ovest con mapp. 20.

In dettaglio l'u.i.u. sub. 3 ha le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp. 17;
- a Est con vano scala comune di cui al sub. 305;
- a Sud con Corso Italia;
- a Ovest con altra unità e in parte con cavedio comune di cui al sub.307.



---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**



Il box insiste sul mappale 182 ed ha le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp.li 16,181;
- a Est con mapp. 319;
- a Sud con mapp.183;
- a Ovest con cortile comune mapp.17.



### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122

Il fabbricato insiste sul mappale 18 ed è inserito all'interno del mapp.17 cortile comune; l'unità immobiliare di cui al mapp. 18 sub.2 ha le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp.17
- a Est con mapp. 17;
- a Sud con altre u.i.u. sub.18;
- a Ovest con altre u.i.u. sub.18.

### CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,30 m	T
Cortile	8,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	10,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	19	3		A3	2	4,5	64 mq	178,95 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

In data 21/09/2022 è stata ottenuta autorizzazione del Giudice per l'aggiornamento catastale degli immobili. I dati catastali dell'atto di pignoramento e della trascrizione erano riportati correttamente.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

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

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>		<b>nza</b>	<b>catasta le</b>			
	10	182			C6	3	20	26 mq	46,48 €	T	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare corrisponde a quanto riportato agli atti. I dati catastali dell'atto di pignoramento e della trascrizione erano riportati correttamente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfici catasta le	Rendita	Piano	Graffato
	10	18	2		C6	3	10	11 mq	23,24 €	T	

**Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare corrisponde a quanto riportato agli atti. I dati catastali dell'atto di pignoramento e della trascrizione erano riportati correttamente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

L'appartamento si trova in sufficiente stato di conservazione; sono presenti alcune tracce di scrostamento della pittura e dell'intonaco.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

L'unità si trova in mediocre stato conservativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

L'unità si trova in sufficiente stato di conservazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Benché non sia costituito ufficialmente il condominio, si rileva la presenza del vano scale condominiale comune a tutte le unità.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Benché non sia costituito ufficialmente il condominio, si rileva la presenza del cortile condominiale comune .

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Benché non sia costituito ufficialmente il condominio, si rileva la presenza del cortile condominiale comune .

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Si tratta di un appartamento sito al piano terra di un condominio di poche unità ubicato in una via prossima al centro storico di Revere; l'immobile è stato realizzato tra il 1950 e il 1952. Il fabbricato ha caratteristiche costruttive tipiche del luogo ed è quindi realizzato in muratura con solai in latero-cemento, finitura delle murature in intonaco civile, canali di gronda in lamiera, bancali e soglie in marmo, serramenti esterni in alluminio con tapparelle in parte in PVC ed in parte in legno. L'appartamento è accessibile dal vano scale condominiale privo di ascensore ed è costituito da ingresso-disimpegno di circa 3,5 mq da cui si accede direttamente alla cucina di 9 mq, al soggiorno di 13 mq, alle due camere da letto di 12 mq e 13 mq e al bagno di 5 mq; non sono presenti spazi accessori o esterni.

#### FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne dell'abitazione sono complessivamente di normale qualità. I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in monocottura di colore chiaro per il bagno, marrone per gli altri ambienti; i sanitari dei bagni sono in porcellana. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in PVC con vetrocamera e tapparelle in parte in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso non è blindata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile; a livello impiantistico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo costituito da termosifoni in alluminio in ogni ambiente e caldaia per produzione anche di acqua calda sanitaria ubicata in cucina. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non sono presenti impianti di allarme o condizionamento.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Si tratta di un box di lamiera semplicemente appoggiato alla pavimentazione in getto di cemento; risulta raggiungibile dal cortile comune ed ha dimensioni di 2,60 x 7,70 m (circa 20 mq). E' posizionato internamente ad un'area esclusiva di cui al mapp.182 di superficie totale 28 mq. Non sono presenti impianti.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Si tratta di un locale a destinazione autorimessa ubicato all'interno di un fabbricato a servizio del condominio di Corso Italia. La costruzione è realizzata in muratura con solaio in laterocemento e copertura in coppi. L'unità immobiliare è accessibile tramite porta metallica, risulta pavimentata, muri parzialmente rivestiti in monocottura, intonacata a civile e tinteggiata. E' presente lavella in ceramica ed attacco lavatrice; a livello impiantistico è dotata di scaldacqua elettrico ed impianto elettrico sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/06/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2026
- Scadenza disdetta: 28/02/2026
- Rilascio: 31/05/2026

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il contratto è stato stipulato il 31/05/2018 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di locatori e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduttore, regolarmente registrato all'Ufficio del registro di Mantova il 12/06/2018 al n. 4221 serie 3T; il contratto

aveva durata di anni 4 fino al 31/05/2022 ed è stato automaticamente rinnovato fino al 31/05/2026 salvo disdetta con preavviso di almeno 3 mesi. Il canone mensile di locazione è di 350,00€; valutato il periodo, le caratteristiche dell'unità immobiliare e la superficie della stessa il canone è considerato congruo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Attualmente l'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già conduttore del bene n.1

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/06/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2026
- Scadenza disdetta: 28/02/2026
- Rilascio: 31/05/2026



### Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto è stato stipulato il 31/05/2018 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di locatori e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduttore, regolarmente registrato all'Ufficio del registro di Mantova il 12/06/2018 al n. 4221 serie 3T; il contratto aveva durata di anni 4 fino al 31/05/2022 ed è stato automaticamente rinnovato fino al 31/05/2026 salvo disdetta con preavviso di almeno 3 mesi. Il canone mensile di locazione è di 350,00€; valutato il periodo, le caratteristiche dell'unità immobiliare e la superficie della stessa il canone è considerato congruo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/2001 al 27/07/2009	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stori Giulio	05/04/2001	113975	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	04/05/2001	5529	3646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/07/2009	**** Omissis ****	<b>atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tortora Federico	27/07/2009	22140	6054
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria Mantova	30/07/2009	10102	5833
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/2001 al 27/07/2009	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stori Giulio	05/04/2001	113975	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	04/05/2001	5529	3646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/07/2009	**** Omissis ****	<b>atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tortora Federico	27/07/2009	22140	6054
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	30/07/2009	10102	5833
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/2001 al 27/07/2009	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stori Giulio	05/04/2001	113975	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	04/05/2001	5529	3646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/07/2009	**** Omissis ****	<b>atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tortora Federico	27/07/2009	22140	6054
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	30/07/2009	10102	5833
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/02/2017  
Reg. gen. 1281 - Reg. part. 192  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 25/01/2022  
Reg. gen. 744 - Reg. part. 554  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/02/2017  
Reg. gen. 1281 - Reg. part. 192  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00



#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 25/01/2022  
Reg. gen. 744 - Reg. part. 554  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/02/2017  
Reg. gen. 1281 - Reg. part. 192  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00



#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 25/01/2022  
Reg. gen. 744 - Reg. part. 554  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**



Dai documenti del P.G.T. del comune di Borgo Mantovano l'immobile risulta interno all'ambito tc.3 definito come zona di completamento residenziale semiestensiva e normata dall'art. 17.3 delle NTA del PdR. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Dai documenti del P.G.T. del comune di Borgo Mantovano l'immobile risulta interno all'ambito tc.3 definito come zona di completamento residenziale semiestensiva e normata dall'art. 17.3 delle NTA del PdR. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Dai documenti del P.G.T. del comune di Borgo Mantovano l'immobile risulta interno all'ambito tc.3 definito come zona di completamento residenziale semiestensiva e normata dall'art. 17.3 delle NTA del PdR. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Dalla ricerca presso l'archivio del comune di Borgo Mantovano si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:  
- concessione in sanatoria per opere realizzate in difformità n.303/87 prot.1021 del 15/01/1993 su richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tale concessione riguarda l'appartamento ed il box in lamiera di cui al bene n.2

Durante il sopralluogo si è potuto accertare la difformità edilizia riguardante lo spostamento della tramezza del bagno verso la camera da letto.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Dalla ricerca presso l'archivio del comune di Borgo Mantovano si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:  
- concessione in sanatoria per opere realizzate in difformità n.303/87 prot.1021 del 15/01/1993 su richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tale concessione riguarda sia l'appartamento di cui al bene n.1 che il box in lamiera di cui al bene n.2

Durante il sopralluogo si è potuto accertare la conformità edilizia del box.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

Dalla ricerca presso l'archivio del comune di Borgo Mantovano si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:  
- concessione edilizia per ampliamento garage n.37/87 del 17/05/1988 su richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



Durante il sopralluogo si è potuto accertare la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito condominio per cui non risultano oneri a carico dell'unità immobiliare.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio per cui non risultano oneri a carico dell'unità immobiliare.

##### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito condominio per cui non risultano oneri a carico dell'unità immobiliare.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Si tratta di una abitazione di tipo economico su due piani fuori terra oltre ad area cortiva e rustico siti in prossimità dell'abitato del comune di Melara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 20/09/2022 e si svolgeva correttamente alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria dell'u.i.u.

### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Si tratta di un locale adiacente all'abitazione a destinazione taverna/deposito sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 20/09/2022 e si svolgeva correttamente alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria dell'u.i.u.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Si tratta di un box auto in pannelli prefabbricati sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 20/09/2022 e si svolgeva correttamente alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria dell'u.i.u.

#### **BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Si tratta di un rustico in lamiera sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 20/09/2022 e si svolgeva correttamente alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria dell'u.i.u.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Si tratta di un appezzamento di terreno sito in prossimità dell'abitato di Melara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 20/09/2022 e si svolgeva correttamente alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria dell'u.i.u.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate ne visure catastali attuali ne visure catastali storiche.

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate ne visure catastali attuali ne visure catastali storiche.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate ne visure catastali attuali ne visure catastali storiche.



#### **BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate ne visure catastali attuali ne visure catastali storiche.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate ne visure catastali attuali ne visure catastali storiche.



### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

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° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

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° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---



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° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

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° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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



#### **CONFINI**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Il mappale 226 oggetto di stima ha le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp.177;
- a Est con mapp.li 230 e 142;
- a Sud con mapp.li 96,98 e 150;

- a Ovest con Via Corno, mapp.li 227,39,231.

In dettaglio l'abitazione di cui al sub. 4 ha le seguenti coerenze:

- a Nord con sub. 7 area cortiva comune;
- a Est con altra unità di cui al mapp.39;
- a Sud con sub. 7 area cortiva comune;
- a Ovest con altra unità di cui al sub.8.

il rustico è intercluso nel sub. 7 area cortiva comune



#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

In dettaglio l'unità di cui al sub. 8 ha le seguenti coerenze:

- a Nord con sub. 7 area cortiva comune;
- a Est con sub. 7 area cortiva comune;
- a Sud con sub. 7 area cortiva comune;
- a Ovest con altra unità di cui al sub.4.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

In dettaglio l'unità di cui al sub. 9 ha le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp.177;
- a Est con mapp.142;
- a Sud con sub. 7 area cortiva comune;
- a Ovest con sub. 7 area cortiva comune.

#### **BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

In dettaglio l'unità di cui al sub. 10 ha le seguenti coerenze:

- a Nord con sub. 7 area cortiva comune;
- a Est con sub. 7 area cortiva comune;
- a Sud con mapp.150;
- a Ovest con sub. 7 area cortiva comune.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

In dettaglio il mapp.231 ha le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp.177;
- a Est con 226 sub. 7;
- a Sud con mapp.39;
- a Ovest con Via Corno.



#### **CONSISTENZA**

---

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	189,00 mq	1,00	189,00 mq	2,85 m	T-1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Rustico	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	1,75 m	T
Cortile	1250,00 mq	1250,00 mq	0,18	225,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>416,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>416,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	40,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,28 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,40 m	T
Tettoia	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	80,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	226	4		A3	1	8	189 mq	433,82 €	T-1	
	13	226	7		E						

#### Corrispondenza catastale



In data 21/09/2022 è stata ottenuta autorizzazione del Giudice per l'aggiornamento catastale degli immobili. I dati catastali dell'atto di pignoramento e della trascrizione erano riportati correttamente. Si precisa comunque che l'atto di pignoramento non riportava il sub. 6 cortile comune alle sole unità dell'esecutata; questo subalterno è stato trattato in quanto al suo interno sono state edificate altre u.i.u. sempre dell'esecutata; di tale cortile se ne tiene conto nella valutazione dell'immobile.



**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	226	8		C2	1	40	46 mq	70,24 €	T	

**Corrispondenza catastale**

In data 21/09/2022 è stata ottenuta autorizzazione del Giudice per l'aggiornamento catastale degli immobili. I dati catastali dell'atto di pignoramento e della trascrizione erano riportati correttamente.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	226	9		C6	2	17	18 mq	52,68 €	T	

**Corrispondenza catastale**

In data 21/09/2022 è stata ottenuta autorizzazione del Giudice per l'aggiornamento catastale degli immobili. I dati catastali dell'atto di pignoramento e della trascrizione erano riportati correttamente.

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	226	10		C2	1	10	11 mq	17,56 €	T	

### Corrispondenza catastale

In data 21/09/2022 è stata ottenuta autorizzazione del Giudice per l'aggiornamento catastale degli immobili. I dati catastali dell'atto di pignoramento e della trascrizione erano riportati correttamente.

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
13	231				Vigneto	U	80 mq	0,92 €	0,56 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra qualità di coltura indicata e quella esistente in quanto l'appezzamento di terreno è utilizzato come cortile/passaggio macchine agricole.

### STATO CONSERVATIVO

#### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

L'abitazione si trova in stato di abbandono da diversi anni ma non presenta particolari tracce di scrostamenti di intonaco, muffa o degrado; il generatore dell'impianto di riscaldamento è da sostituire in quanto non a norma.

#### BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Il locale si trova in stato di abbandono da diversi anni e presenta tracce di scrostamenti di intonaco, muffa o degrado dovuti principalmente all'isolamento della copertura piana. Sono presenti vetri dei serramenti crepati.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Il locale si trova in sufficiente stato di conservazione.

#### **BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Il locale si trova in mediocre stato di conservazione.



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Si tratta di una abitazione su due piani fuori terra oltre a rustico in corpo staccato e area cortiliva in prossimità dell'abitato di Melara. L'abitazione è stata realizzata in epoca successiva al 1967. Il fabbricato ha caratteristiche costruttive tipiche del luogo ed è quindi realizzato in muratura con solai in latero-cemento, copertura in coppi, finitura delle murature in intonaco civile e tinteggiate, canali di gronda in lamiera, bancali e soglie in marmo, serramenti esterni in legno privi di vetrocamera con tapparelle in parte in PVC. L'abitazione è accessibile dal giardino ed è costituita al piano terra da ingresso di 15 mq che da accesso al soggiorno con camino di 37 mq e doppio affaccio ed alla cucina di 14 mq, proseguendo verso il fianco dell'abitazione si accede ad un ripostiglio di 9 mq dal quale si accede alla centrale termica di 4 mq ed al bagno di servizio di 2 mq; il vano scale in ingresso porta al piano superiore in cui si trovano tre stanze da letto da 11, 17 e 19 mq oltre al bagno di circa 7 mq.

#### **FINITURE ED IMPIANTI**

Le finiture interne dell'abitazione sono complessivamente di normale qualità. I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in monocottura di colore marrone di varie tonalità per tutti gli ambienti; i sanitari dei bagni sono in porcellana. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno privi di vetrocamera e tapparelle in PVC; tutte le finestre hanno serramenti esterni in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è in metallo di tipo non blindato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile; a livello impiantistico l'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo costituito da termosifoni in alluminio in ogni ambiente e caldaia per produzione anche di acqua calda sanitaria ubicata in apposito locale. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non sono presenti impianti di allarme o condizionamento.

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Si tratta di un locale ad uso taverna/ deposito ubicato in adiacenza al corpo principale di fabbrica. Questo locale è stato realizzato con muri in laterizio e copertura piana; successivamente è stato ampliato estendendolo verso il fronte della corte sempre con copertura piana e utilizzando ampie vetrate e finiture del tutto simili a quelle utilizzate per l'abitazione. l'ambiente è unico grande circa 40 mq ed ha un camino e gli attacchi per una cucina.

#### **FINITURE ED IMPIANTI**

Le finiture interne sono complessivamente di normale qualità. I pavimenti sono realizzati in monocottura di colore marrone chiaro, mentre il rivestimento della cucina è in mattonelle bianche. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio. La porta interna è in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non sono presenti impianti di allarme o condizionamento.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Si tratta di un box di lamiera coibentata semplicemente appoggiato alla pavimentazione in getto di cemento; risulta raggiungibile dal cortile comune ed ha dimensioni di 3 x 6 m (circa 18 mq). E' dotato di una basculante in metallo per l'accesso carrabile e di una porta laterale. Internamente è presente impianto elettrico con

tubazioni in PVC.

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Si tratta di un rustico di lamiera semplice appoggiato alla pavimentazione in getto di cemento; risulta raggiungibile dal cortile comune ed ha dimensioni di 4,5 x 2,10 m (circa 10 mq). A fianco è stata realizzata una tettoia in metallo. La copertura è in eternit. Non sono presenti impianti.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno (80 mq) tra Via Corno ed il mappale 226. Risulta essere un cortile o un passaggio di mezzi agricoli a servizio dei campi agricoli retrostanti. E' pianeggiante, privo di pavimentazione ed è custodito da cancello.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato da alcun soggetto; si precisa che il vicino ha sfruttato lo stato di abbandono del cortile (non recintato) per utilizzarlo a proprio piacimento.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato da alcun soggetto.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che il vicino ha sfruttato lo stato di abbandono dell'immobile per utilizzarlo a proprio piacimento.

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che il vicino ha sfruttato lo stato di abbandono dell'immobile per utilizzarlo a proprio piacimento.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

L'area risulta essere utilizzata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di comproprietaria.



#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Rovigo il 07/02/2017  
Reg. gen. 995 - Reg. part. 151  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00

##### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Rovigo il 07/02/2017  
Reg. gen. 995 - Reg. part. 151  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Rovigo il 07/02/2017

Reg. gen. 995 - Reg. part. 151

Importo: € 55.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 4.700,00

Interessi: € 300,00



#### Trascrizioni



- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Rovigo il 26/01/2022

Reg. gen. 611 - Reg. part. 457

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Rovigo il 13/10/2011

Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723

Importo: € 280.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Rovigo il 07/02/2017

Reg. gen. 995 - Reg. part. 151

Importo: € 55.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 4.700,00

Interessi: € 300,00



### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### BENE N° 8 - TERRENO UBIcato A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Rovigo il 07/02/2017  
Reg. gen. 995 - Reg. part. 151  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00



### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA



#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).



#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).



#### **BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).



#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Dalla ricerca presso l'archivio del comune di Melara si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:

- concessione in sanatoria per opere realizzate in difformità prot.243 del 01/10/1996 su richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



Durante il sopralluogo si è potuto accertare la regolarità edilizia riguardante il bene n.4 del presente lotto. Si precisa che il generatore del riscaldamento non è a norma.

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---



Dalla ricerca presso l'archivio del comune di Melara si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:

- concessione in sanatoria per opere realizzate in difformità prot.243 del 01/10/1996 su richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



Durante il sopralluogo si è potuto accertare la difformità edilizia riguardante il bene n.5 del presente lotto. Risulta infatti che la sanatoria del 1996 riporta la sagoma dell'unità immobiliare priva di ampliamento.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---



Dalla ricerca presso l'archivio del comune di Melara si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:

- concessione in sanatoria per opere realizzate in difformità prot.243 del 01/10/1996 su richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'unità immobiliare non è mai stata dichiarata presso l'Amministrazione Comunale.

#### **BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Dalla ricerca presso l'archivio del comune di Melara si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:

- concessione in sanatoria per opere realizzate in difformità prot.243 del 01/10/1996 su richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'unità immobiliare non è mai stata dichiarata presso l'Amministrazione Comunale.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40

## DESCRIZIONE

---

Si tratta di tre appezzamenti di terreno agricolo siti in prossimità dell'abitato di Melara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 20/09/2022 e si svolgeva correttamente alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria dell'u.i.u.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate ne visure catastali attuali ne visure catastali storiche.

## TITOLARITÀ

---

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

---

Il lotto di terreno agricolo composto dai mappali 41,142,230 ha le seguenti coerenze:

- a Nord con mapp. 38;
- a Ovest con mapp. 226;
- a Sud con mapp. 101,151,167;
- a Est con mapp. 226.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6823,00 mq	6823,00 mq	1,00	6823,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6823,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6823,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	41				Seminativo arborato	1	842 mq	9,47 €	5,44 €	
13	142				Seminativo arborato	1	1012 mq	11,38 €	6,53 €	
13	230				Seminativo arborato	1	4969 mq	55,9 €	32,08 €	

### Corrispondenza catastale

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

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di mappali di terreno agricolo di diverse dimensioni 842, 1012, 4969 mq adiacenti tra loro ed interclusi tra altri campi agricoli ed il cui limite è un fossato o una scolina ed il mappale 226 da cui si accede al lotto tramite cancello. il campo è pianeggiante e risulta coltivato con girasoli.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 13/12/2018
- Scadenza contratto: 10/11/2022
- Scadenza disdetta: 10/08/2022



**Stato della causa in corso per il rilascio**

Il contratto è stato stipulato il 11/11/2018 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di locatore e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduttore, regolarmente registrato all'Ufficio del registro di Rovigo il 13/12/2018 al n. 4145 serie 3T; il contratto

ha durata di anni 4 fino al 10/11/2022 può essere automaticamente rinnovato fino al 10/11/2026 al pagamento dell'imposta di registro. Il canone annuo di locazione è di 250,00€; valutato il periodo, le caratteristiche del lotto e la superficie della stesso il canone è considerato basso.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Rovigo il 07/02/2017  
Reg. gen. 995 - Reg. part. 151  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00



#### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122  
Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di contesto condominiale sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 19, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 14.850,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122  
Si tratta di un box in lamiera ubicato all'interno del cortile condominiale di immobile sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 182, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 1.750,00
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122  
Si tratta di autorimessa ubicato in immobile a servizio del contesto condominiale sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 18, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 2.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122	66,00 mq	450,00 €/mq	€ 29.700,00	50,00%	€ 14.850,00

<b>Bene N° 2</b> - Garage Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122	28,00 mq	125,00 €/mq	€ 3.500,00	50,00%	€ 1.750,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122	11,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.400,00	50,00%	€ 2.200,00
Valore di stima:					€ 18.800,00

Valore di stima: € 18.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione edilizia modifiche interne	750,00	€

**Valore finale di stima: € 18.050,00**

Si considera un deprezzamento di 1500 € per la sanatoria delle opere interne, comprensivo di spese tecniche rapportato alla quota in vendita.

## LOTTO 2

- Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40  
Si tratta di una abitazione di tipo economico su due piani fuori terra oltre ad area cortiva e rustico siti in prossimità dell'abitato del comune di Melara.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 226, Sub. 7, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 166.700,00
- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40  
Si tratta di un locale adiacente all'abitazione a destinazione taverna/deposito sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 8, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 18.400,00
- Bene N° 6** - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40  
Si tratta di un box auto in pannelli prefabbricati sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.700,00

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40

Si tratta di un rustico in lamiera sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.105,00

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40

Si tratta di un appezzamento di terreno sito in prossimità dell'abitato di Melara.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 231, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile Melara (RO) - Via Corno 40	416,75 mq	400,00 €/mq	€ 166.700,00	100,00%	€ 166.700,00
<b>Bene N° 5</b> - Deposito Melara (RO) - Via Corno 40	46,00 mq	400,00 €/mq	€ 18.400,00	100,00%	€ 18.400,00
<b>Bene N° 6</b> - Garage Melara (RO) - Via Corno 40	18,00 mq	150,00 €/mq	€ 2.700,00	100,00%	€ 2.700,00
<b>Bene N° 7</b> - Deposito Melara (RO) - Via Corno 40	13,00 mq	85,00 €/mq	€ 1.105,00	100,00%	€ 1.105,00
<b>Bene N° 8</b> - Terreno Melara (RO) - Via Corno 40	80,00 mq	50,00 €/mq	€ 4.000,00	50,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 190.905,00

Valore di stima: € 190.905,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sostituzione caldaia	4000,00	€
sanatoria per opere in difformità	5000,00	€
deprezzamento per stato di conservazione	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 178.905,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40  
Si tratta di tre appezzamenti di terreno agricolo siti in prossimità dell'abitato di Melara.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 41, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 142, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 230, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 34.115,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Melara (RO) - Via Corno 40	6823,00 mq	5,00 €/mq	€ 34.115,00	100,00%	€ 34.115,00
				Valore di stima:	€ 34.115,00

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 29/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marani Arnaldo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - certificati ipocatastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato destinazione urbanistica

✓ Altri allegati - contratti di affitto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122  
Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di contesto condominiale sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 19, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del comune di Borgo Mantovano l'immobile risulta interno all'ambito tc.3 definito come zona di completamento residenziale semiestensiva e normata dall'art. 17.3 delle NTA del PdR. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122  
Si tratta di un box in lamiera ubicato all'interno del cortile condominiale di immobile sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 182, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del comune di Borgo Mantovano l'immobile risulta interno all'ambito tc.3 definito come zona di completamento residenziale semiestensiva e normata dall'art. 17.3 delle NTA del PdR. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122  
Si tratta di autorimessa ubicato in immobile a servizio del contesto condominiale sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 18, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del comune di Borgo Mantovano l'immobile risulta interno all'ambito tc.3 definito come zona di completamento residenziale semiestensiva e normata dall'art. 17.3 delle NTA del PdR. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore

**Prezzo base d'asta: € 18.050,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40  
Si tratta di una abitazione di tipo economico su due piani fuori terra oltre ad area cortiva e rustico siti in prossimità dell'abitato del comune di Melara. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 226, Sub. 7, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40  
Si tratta di un locale adiacente all'abitazione a destinazione taverna/deposito sito in prossimità

dell'abitato del comune di Melara. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 8, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40

Si tratta di un box auto in pannelli prefabbricati sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40

Si tratta di un rustico in lamiera sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 10, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40

Si tratta di un appezzamento di terreno sito in prossimità dell'abitato di Melara. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 231, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).

**Prezzo base d'asta: € 178.905,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Melara (RO) - Via Corno 40

Si tratta di tre appezzamenti di terreno agricolo siti in prossimità dell'abitato di Melara. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 41, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 142, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 230, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del comune di Melara l'immobile risulta interno all'ambito ATO agricolo normato dall'art.39 delle NTA. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore).

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.050,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 19, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	66,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in sufficiente stato di conservazione; sono presenti alcune tracce di scrostamento della pittura e dell'intonaco.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di contesto condominiale sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 182, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si trova in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un box in lamiera ubicato all'interno del cortile condominiale di immobile sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Corso Italia 122		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2

<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 18, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si trova in sufficiente stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di autorimessa ubicato in immobile a servizio del contesto condominiale sito in Corso Italia, in frazione Revere del comune di Borgo Mantovano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.905,00

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Melara (RO) - Via Corno 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 226, Sub. 7, Categoria E	<b>Superficie</b>	416,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione si trova in stato di abbandono da diversi anni ma non presenta particolari tracce di scrostamenti di intonaco, muffa o degrado; il generatore dell'impianto di riscaldamento è da sostituire in quanto non a norma.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di una abitazione di tipo economico su due piani fuori terra oltre ad area cortiva e rustico siti in prossimità dell'abitato del comune di Melara.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 5 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Melara (RO) - Via Corno 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 8, Categoria C2	<b>Superficie</b>	46,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si trova in stato di abbandono da diversi anni e presenta tracce di scrostamenti di intonaco, muffa o degrado dovuti principalmente all'isolamento della copertura piana. Sono presenti vetri dei serramenti crepati.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un locale adiacente all'abitazione a destinazione taverna/deposito sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Melara (RO) - Via Corno 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si trova in sufficiente stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un box auto in pannelli prefabbricati sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 7 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Melara (RO) - Via Corno 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 226, Sub. 10, Categoria C2	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si trova in mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un rustico in lamiera sito in prossimità dell'abitato del comune di Melara.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 8 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Melara (RO) - Via Corno 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 231, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	80,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appezzamento di terreno sito in prossimità dell'abitato di Melara.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'area risulta essere utilizzata da **** Omissis **** in qualità di comproprietaria.		

## LOTTO 3

Bene N° 9 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Melara (RO) - Via Corno 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 41, Qualità Seminativo arborato - Fig. 13, Part. 142, Qualità Seminativo arborato - Fig. 13, Part. 230, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	6823,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di tre appezzamenti di terreno agricolo siti in prossimità dell'abitato di Melara.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 06/02/2017

Reg. gen. 1281 - Reg. part. 192

Importo: € 55.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 4.700,00

Interessi: € 300,00

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 25/01/2022

Reg. gen. 744 - Reg. part. 554

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 06/02/2017

Reg. gen. 1281 - Reg. part. 192

Importo: € 55.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 4.700,00

Interessi: € 300,00

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 25/01/2022

Reg. gen. 744 - Reg. part. 554

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - CORSO ITALIA 122



#### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/02/2017  
Reg. gen. 1281 - Reg. part. 192  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 25/01/2022  
Reg. gen. 744 - Reg. part. 554  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Rovigo il 07/02/2017  
Reg. gen. 995 - Reg. part. 151  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00



Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Rovigo il 07/02/2017  
Reg. gen. 995 - Reg. part. 151  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00



#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40**

#### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Rovigo il 07/02/2017  
Reg. gen. 995 - Reg. part. 151  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Rovigo il 07/02/2017  
Reg. gen. 995 - Reg. part. 151  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011  
Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Rovigo il 07/02/2017  
Reg. gen. 995 - Reg. part. 151  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 4.700,00  
Interessi: € 300,00



### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Rovigo il 26/01/2022  
Reg. gen. 611 - Reg. part. 457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MELARA (RO) - VIA CORNO 40

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Rovigo il 13/10/2011



Reg. gen. 9327 - Reg. part. 1723

Importo: € 280.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Rovigo il 07/02/2017

Reg. gen. 995 - Reg. part. 151

Importo: € 55.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 4.700,00

Interessi: € 300,00



### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Rovigo il 26/01/2022

Reg. gen. 611 - Reg. part. 457

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

