

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cirelli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2024 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49.....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49.....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47.....	10



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49 .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49 .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49 .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49 .....	14
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49 .....	16
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49 .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49 .....	19
Stima / Formazione lotti .....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 255/2024 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 214.000,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49 .....	27



## INCARICO

---

All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Geom. Cirelli Roberto, con studio in Via Caduti del Lavoro, 11 - 46010 - Curtatone (MN), email [geometra.cirelli@gmail.com](mailto:geometra.cirelli@gmail.com), PEC [roberto.cirelli@geopec.it](mailto:roberto.cirelli@geopec.it), Tel. 0376 328887, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

---

Abitazione unifamiliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 2 lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

---

Autorimessa al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

---

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

---

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

---



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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47

L'unità abitativa, unitamente all'area cortiva, confina:

- A Nord est con altra unità di cui al mapp. 810;
- Ad Sud Est con stradello privato di cui al mapp. 807;
- A Sud ovest con la pubblica via Andrea Mantegna;
- Ad Nord Ovest con altra ragione di cui al mapp. 809.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49

L'unità, confina:

- A Nord est con stessa ragione di cui al mapp. 808 sub 1;
- Ad Sud Est con stradello privato di cui al mapp. 807;
- A Sud ovest con stessa ragione di cui al mapp. 808 sub 1;
- Ad Nord Ovest con altra ragione di cui al mapp. 809.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione	123,40 mq	145,18 mq	1	145,18 mq	2,90 m	PT
Balcone	3,98 mq	3,98 mq	0,25	0,99 mq	0,00 m	PT
Cantina	82,17 mq	96,67 mq	0,5	48,34 mq	2,40 m	ST
Area cortiva	197,97 mq	197,97 mq	0,05	9,90 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				204,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	50,48 mq	56,09 mq	0,5	28,05 mq	2,40 m	ST
Totale superficie convenzionale:				28,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1993 al 09/05/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 808, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 488,05 Piano ST-PT
Dal 09/05/1997 al 30/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 808, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 488,05 Piano ST-PT
Dal 30/11/2000 al 21/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 808, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 173 mq Rendita € 488,05



		Piano ST-PT
Dal 21/03/2025 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 808, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 212 mq Rendita € 557,77 Piano ST-PT

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1993 al 09/05/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 808, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 60 Rendita € 52,68 Piano ST
Dal 09/05/1997 al 30/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 808, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 60 Rendita € 52,68 Piano ST
Dal 30/11/2000 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 808, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 60 Superficie catastale 54 mq Rendita € 52,68 Piano ST

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	19	808	1		A2	3	8	212 mq	557,77 €	ST-PT	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e quanto esistente in realtà, quali:

- Altezza rilevata h= 2,90 mt contrariamente a quanto indicato in mt. 2,70;
- Sfalsamento di diversi tratti di pareti divisorie;
- Mancata rappresentazione di una finestra della cucina;
- Differente posizionamento di alcune porte interne;
- Rappresentazione di due pareti divisorie non esistenti in loco;
- Mancata indicazione dell'altezza del piccolo ripostiglio esterno;
- Mancata rappresentazione dell'area cortiva esterna.

Per poter quindi dichiarare la piena conformità catastale dell'unità si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale, registrato in data 21.03.2025.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	19	808	2		C6	1	60	54 mq	52,68 €	ST	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**



Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale, preme evidenziare come l'accesso carraio, al civico 49, avviene tramite un piccolo stradello privato, identificato al mappale 807, a cui si accede dalla Via Mantegna. Questo stradello permette l'accesso pedonale e carraio anche ad altri immobili adiacenti a quello analizzato nella presente.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale, preme evidenziare come l'accesso carraio, al civico 49, avviene tramite un piccolo stradello privato, identificato al mappale 807, a cui si accede dalla Via Mantegna. Questo stradello permette l'accesso pedonale e carraio anche ad altri immobili adiacenti a quello analizzato nella presente.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità è composta da: n. 3 cantine, bagno lavanderia, piccolo ripostiglio, autorimessa e cortile che si estende su 2 lati al piano terra. Il piano primo, raggiungibile da una scala in muratura interna, è composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, n. 2 camere matrimoniali, corridoio, ripostiglio, bagno e un balcone con affaccio sull'accesso carraio.

Pertinenziale all'unità, si trova una piccola tettoia, con struttura indipendente in legno, installate in fregio al portone carraio. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. e murature in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano tradizionale in latero cemento. La copertura del fabbricato denota una struttura in c.a. con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche risultano in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con radiatori e caldaia pensile Sime, installata nella cucina. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato con tinta tenue.

Serramenti esterni in legno con vetro camera, oscuri esterni in legno ad oscuramento per i serramenti al piano rialzato e inferriate in ferro lavorato per i serramenti del piano seminterrato. Porte interne in legno tamburato. Sanitari, lavabo e piatto doccia in porcellana bianca, vetusti anche se in sufficiente stato manutentivo. La scala in muratura di collegamento fra piano terra e piano primo denota una copertura con pavimentazione in gres porcellanato, tinta chiara, e

balaustra in ferro lavorato. L'area cortiva risulta definita parte a prato e parte in pavimentazione in porfido posato ad opus incertum per i marciapiedi, la piccola area a nord est e l'area di accesso carraio. Il lato fronte strada ed il lato verso lo stradello privato sono delimitati da una muretta di c.a. con recinzione in ferro lavorato sovrastante fatta eccezion eper l'ultimo tratto dove è stata installata una rete metallica leggera al posto della recinzione in ferro lavorato. In fregio al fabbricato principale si trova una tettoia realizzata con struttura



indipendente in legno, in sufficiente stato manutentivo, anche se non mantenibile in quanto non in possesso della distanza minima prevista dal confine.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente".

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità è composta da un unico ambiente destinato ad autorimessa al piano seminterrato.

Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. e murature in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano tradizionale in latero cemento. La copertura del fabbricato denota una struttura in c.a. con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche risultano in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. Pavimentazioni in gres porcellanato con tinta tenue.

Serramenti esterni in legno con vetro camera con inferriate anti intrusione in ferro lavorato. Porte interne in legno tamburato. L'area cortiva risulta definita parte a prato e parte in pavimentazione in porfido posato ad opus incertum per i marciapiedi, la piccola area a nord est e l'area di accesso carraio. Il lato fronte strada ed il lato verso lo stradello privato sono delimitati da una muretta di c.a. con recinzione in ferro lavorato sovrastante fatta eccezion per l'ultimo tratto dove è stata installata una rete metallica leggera al posto della recinzione in ferro lavorato.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente".

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Bertolucci	30/11/2000	37475	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/12/2000	13505	8599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Bertolucci	30/11/2000	37475	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/12/2000	13505	8599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Mantova il 25/02/2002  
Reg. gen. 2178 - Reg. part. 511  
Quota: 1/1  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: € 13.000,00  
Interessi: € 91.000,00  
Rogante: Massimo Bertolucci  
Data: 25/02/2002  
N° repertorio: 42102
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Mantova il 02/05/2007  
Reg. gen. 7339 - Reg. part. 1863  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 10.000,00  
Interessi: € 70.000,00  
Rogante: Massimo Bertolucci  
Data: 13/04/2007  
N° repertorio: 59098  
N° raccolta: 20470
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Mantova il 20/01/2022  
Reg. gen. 566 - Reg. part. 87  
Quota: 1/1  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: € 104.000,00  
Rogante: Massimo Bertolucci  
Data: 12/02/2002  
N° repertorio: 42102

### Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 30/12/2024  
Reg. gen. 17567 - Reg. part. 12820  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 25/02/2002  
Reg. gen. 2178 - Reg. part. 511  
Quota: 1/1  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: € 13.000,00  
Interessi: € 91.000,00  
Rogante: Massimo Bertolucci



Data: 25/02/2002

N° repertorio: 42102

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

Iscritto a Mantova il 02/05/2007

Reg. gen. 7339 - Reg. part. 1863

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 10.000,00

Interessi: € 70.000,00

Rogante: Massimo Bertolucci

Data: 13/04/2007

N° repertorio: 59098

N° raccolta: 20470

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Mantova il 20/01/2022

Reg. gen. 566 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 234.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Spese: € 104.000,00

Rogante: Massimo Bertolucci

Data: 12/02/2002

N° repertorio: 42102

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 30/12/2024

Reg. gen. 17567 - Reg. part. 12820

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

Il Comune di Curtatone ha destinato la zona del complesso come:

Art. 56. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia.

DESTINAZIONE D'USO Destinazione d'uso prevalente; U1/1 Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

L'indice  $U_f$  va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Sovrintendenza.

Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici:

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$ ;
- $H_{\max} = 3$  piani;
- $C_u = B$ ;
- $R_c = 50\%$ ;
- $S_p = 60\%$

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Il Comune di Curtatone ha destinato la zona del complesso come:

Art. 56. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia.

DESTINAZIONE D'USO Destinazione d'uso prevalente; U1/1 Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.



L'indice  $U_f$  va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i. il recupero è ammesso previo parere della competente Sovrintendenza.

Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici:

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$ ;
- $H_{\max} = 3$  piani;
- $C_u = B$ ;
- $R_c = 50\%$ ;
- $S_p = 60\%$

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Curtatone, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 3722/92 - 163/92 P.E. del 16/07/1992 per la costruzione di villette bifamiliari e singole;
- Verbale di collaudo statico del 09/06/1994;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità del 01/06/1996;
- Permesso di abitabilità n. 163/92/0 del 17/01/1997.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie progettuali e quanto esistente in realtà, quali:



- Sfalsamento di diversi tratti di pareti divisorie;
- Mancata rappresentazione di una finestra della cucina;
- Differente posizionamento di alcune porte interne;
- Rappresentazione di due pareti divisorie non esistenti in loco;
- Tettoia in legno con struttura indipendente priva delle distanze minime dal confine.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere parte della situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato parti strutturali. L'esistenza della tettoia in legno adiacente all'accesso carraio, a parere dello scrivente, non può essere sanata in quanto non possiede le distanze minime dal confine previste.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 2.000,00 per la redazione della Relazione di sicurezza statica e € 3.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Curtatone per tutte le opere sanabili. Inoltre si stimano € 1.000,00 per la demolizione della tettoia comprensivi di oneri di conferimento in discarica e smaltimento.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 11.000,00€ (undicimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante solamente e strettamente ai fini estimativi della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Curtatone.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Curtatone, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 3722/92 - 163/92 P.E. del 16/07/1992 per la costruzione di villette bifamiliari e singole;
- Verbale di collaudo statico del 09/06/1994;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità del 01/06/1996;
- Permesso di abitabilità n. 163/92/0 del 17/01/1997.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie progettuali e quanto esistente in realtà, quali:

- Sfalsamento di diversi tratti di pareti divisorie;
- Mancata rappresentazione di una finestra della cucina;
- Differente posizionamento di alcune porte interne;
- Rappresentazione di due pareti divisorie non esistenti in loco;
- Tettoia in legno con struttura indipendente priva delle distanze minime dal confine.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere parte della situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato parti strutturali. L'esistenza della tettoia in legno adiacente all'accesso carraio, a parere dello scrivente, non può essere sanata in quanto non possiede le distanze minime dal confine previste.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 2.000,00 per la redazione della Relazione di sicurezza statica e € 3.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Curtatone per tutte le opere sanabili. Inoltre si stimano € 1.000,00 per la demolizione della tettoia comprensivi di oneri di conferimento in discarica e smaltimento.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 11.000,00€ (undicimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante solamente e strettamente ai fini estimativi della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Curtatone.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale, preme evidenziare come l'accesso carraio, al civico 49, avviene tramite un piccolo stradello privato, identificato al mappale 807, a cui si accede dalla Via Mantegna. Questo stradello permette l'accesso pedonale e carraio anche ad altri immobili adiacenti a quello analizzato nella presente. Preme precisare come la manutenzione di tale stradello privato, risulta a carico delle parti che lo utilizzano per poter accedere alle relative proprietà.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale, preme evidenziare come l'accesso carraio, al civico 49, avviene tramite un piccolo stradello privato, identificato al mappale 807, a cui si accede dalla Via Mantegna. Questo stradello permette l'accesso pedonale e carraio anche ad altri immobili adiacenti a quello analizzato nella presente. Preme precisare come la manutenzione di tale stradello privato, risulta a carico delle parti che lo utilizzano per poter accedere alle relative proprietà.

### 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.

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, Come modificato dall'art. 35, comma 8, della legge 248/2006; dall'art.1, comma 330, della legge 296/2006; dall'art. 1, comma 86, della legge 220/2010; dall'art. 57 del D.L. 1/2012, convertito nella legge n. 27/2012 e da ultimo, completamente riscritto dall'art. 9 del D.L 83/2012, convertito, con modifiche, nella legge 134/2012 non sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. e in quanto i lavori di costruzione o ristrutturazione risultano terminati da più di 5 anni.

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47  
Abitazione unifamiliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 2 lati.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 808, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 245.292,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49  
Autorimessa al piano seminterrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 808, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 22.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Curtatone (MN) - Via	204,41 mq	1.200,00 €/mq	€ 245.292,00	100,00%	€ 245.292,00



Andrea Mantegna, 47					
<b>Bene N° 2</b> - Garage Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49	28,05 mq	800,00 €/mq	€ 22.440,00	100,00%	€ 22.440,00
Valore di stima:					€ 267.732,00

Valore di stima: € 267.732,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 214.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Curtatone(MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.



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.

Curtatone, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cirelli Roberto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa di variazione (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Urbanistica (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 22/01/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47  
Abitazione unifamiliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 2 lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 808, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Curtatone ha destinato la zona del complesso come: Art. 56. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia. DESTINAZIONE D'USO Destinazione d'uso prevalente; U1/1 Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice Uf va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Sovrintendenza. Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici: PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI - Uf = 0,40 mq/mq; - Hmax = 3 piani; - Cu = B; - Rc = 50%; - Sp = 60%
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49  
Autorimessa al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 808, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Curtatone ha destinato la zona del complesso come: Art. 56. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia. DESTINAZIONE D'USO Destinazione d'uso prevalente; U1/1 Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice Uf va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della



competente Sovrintendenza. Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici: PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI -  $U_f = 0,40$  mq/mq; -  $H_{max} = 3$  piani; -  $C_u = B$ ; -  $R_c = 50\%$ ; -  $S_p = 60\%$

**Prezzo base d'asta: € 214.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 255/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 47		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 808, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	204,41 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 2 lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e dal figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Andrea Mantegna, 49		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 808, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	28,05 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e dal figlio.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 47**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Mantova il 25/02/2002  
Reg. gen. 2178 - Reg. part. 511  
Quota: 1/1  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: € 13.000,00  
Interessi: € 91.000,00  
Rogante: Massimo Bertolucci  
Data: 25/02/2002  
N° repertorio: 42102
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Mantova il 02/05/2007  
Reg. gen. 7339 - Reg. part. 1863  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 10.000,00  
Interessi: € 70.000,00  
Rogante: Massimo Bertolucci  
Data: 13/04/2007  
N° repertorio: 59098  
N° raccolta: 20470
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Mantova il 20/01/2022  
Reg. gen. 566 - Reg. part. 87  
Quota: 1/1  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: € 104.000,00  
Rogante: Massimo Bertolucci  
Data: 12/02/2002  
N° repertorio: 42102



## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 30/12/2024

Reg. gen. 17567 - Reg. part. 12820

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA ANDREA MANTEGNA, 49

### Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 25/02/2002

Reg. gen. 2178 - Reg. part. 511

Quota: 1/1

Importo: € 234.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Spese: € 13.000,00

Interessi: € 91.000,00

Rogante: Massimo Bertolucci

Data: 25/02/2002

N° repertorio: 42102

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

Iscritto a Mantova il 02/05/2007

Reg. gen. 7339 - Reg. part. 1863

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 10.000,00

Interessi: € 70.000,00

Rogante: Massimo Bertolucci

Data: 13/04/2007

N° repertorio: 59098

N° raccolta: 20470

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Mantova il 20/01/2022

Reg. gen. 566 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 234.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: € 104.000,00  
Rogante: Massimo Bertolucci  
Data: 12/02/2002  
N° repertorio: 42102

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Mantova il 30/12/2024  
Reg. gen. 17567 - Reg. part. 12820  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

