

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cantini Arturo, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	5
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	6
Lotto Unico	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	7
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	8
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	9
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	11
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	13

Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	15
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	15
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	16
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	18
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	23
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	24

Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	25
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	26
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm.....	29
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.700,00	34

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 26/07/2024, il sottoscritto Geom. Cantini Arturo, con studio in Via Vittorino Da Feltre n. 50 - 46100 - Mantova (MN), email studiocantini@libero.it, PEC arturo.cantini@geopec.it, Tel. 3356451694, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano n. 17.

L'unità, risulta composta da due stanze a piano terra e due al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli.

Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

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 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Trattasi di magazzino articolato in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano cm.

L'unità, risulta composta da un unico vano con ampia apertura pari al lato corto, sprovvista di serramento.

Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.



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° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15.

L'unità, risulta composta da: ingresso, cucina, stanza, lavanderia a piano terra e due stanze al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli.

Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

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° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Trattasi di autorimessa articolata in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano CM.

L'unità risulta composta da un unico vano destinato al ricovero di un'autovettura o di materiale ed è dotata di portone basculante metallico.

Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBITATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

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

- **** 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)

Si precisa che il Sig. **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBITATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

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

- **** 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)

Si precisa che il Sig. **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBITATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

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)

Si precisa che il Sig. **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

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)

Si precisa che il Sig. **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

L'unità confina da nord in senso orario con: area cortiva comune mapp. 34/302, mapp. 37, altra unità mapp. 38 sub. 1 e mapp. 39.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

L'unità confina da nord in senso orario con: mapp. 547, area cortiva comune mapp. 32/302, area cortiva comune mapp. 34/302 e mapp. 39.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

L'unità confina da nord in senso orario con: area cortiva comune mapp. 35/302, Strada Oriano, mapp. 36 e mapp. 37.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

L'unità confina da nord in senso orario con: area cortiva comune mapp. 32/302 per tutti i quattro lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,68 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza interna indicata nel prospetto precedente è da intendersi come altezza media dei locali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	98,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	4,87 m	T
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza interna indicata nel prospetto precedente è da intendersi come altezza media.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	53,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,64 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza interna indicata nel prospetto precedente è da intendersi come altezza media dei locali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	38	2	U	A3	1	4,5	69 mq	144,09 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita presso l'Agenzia delle Entrate sono emerse alcune difformità riconducibili a:

- Assenza della scala di collegamento interna;
- Modifica delle aperture esterne
- Errata indicazione delle altezze.

Al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità in conformità alle disposizioni catastali emesse dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, il sottoscritto CTU ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvata in data 17.04.2025 con protocollo MN00038605.

A seguito del citato aggiornamento catastale, l'unità abitativa risulta coerentemente rappresentata senza la variazione dell'identificativo catastale.

La sagoma dei fabbricati di cui ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto non risultava coerentemente rappresentata nell'estratto di mappa. Per tale motivo, è stato presentato Atto di aggiornamento Tipo mappale approvato in data 24.02.2025 al prot. 2025/MN0015496 con il quale gli ingombri dei fabbricati sono stati allineati nella mappa catastale nelle loro reali consistenze.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	34	301	U	C2	1	98	104 mq	182,21 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita presso l'Agenzia delle Entrate sono emerse alcune difformità riconducibili a:

- Modifica delle aperture esterne;
- Errata indicazione delle altezze;
- Assenza nella rappresentazione del pilastro centrale.

Al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità in conformità alle disposizioni catastali emesse dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, il sottoscritto CTU ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvata in data 17.04.2025 con protocollo MN0038606.

A seguito del citato aggiornamento catastale, l'unità risulta coerentemente rappresentata.

Si precisa che l'atto di pignoramento reca l'identificativo catastale precedente la variazione apportata dal CTU, ovvero:

Foglio 7 mapp. 34 categ. C/2 cl. 1 cons. 95 mq Rendita € 176,63.

La sagoma dei fabbricati di cui ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto non risultava coerentemente rappresentata nell'estratto di mappa. Per tale motivo, è stato presentato Atto di aggiornamento Tipo mappale approvato in data 24.02.2025 al prot. 2025/MN0015496 con il quale gli ingombri dei fabbricati sono stati allineati nella

mappa catastale nelle loro reali consistenze.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	35	301	U	A3	1	5	74 mq	160,1 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita presso l'Agenzia delle Entrate sono emerse alcune difformità riconducibili a:

- Assenza della scala di collegamento interna e predisposizione del vano scala in altra posizione;
- Modifica delle aperture esterne;
- Modifica delle aperture interne;
- Creazione di lavanderia a piano terra;
- Errata indicazione dell'altezza a piano primo.

Al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità in conformità alle disposizioni catastali emesse dall'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, il sottoscritto CTU ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvata in data 17. 04.2025 con protocollo MN00038605.

A seguito del citato aggiornamento catastale, l'unità abitativa risulta coerentemente rappresentata.

Si precisa che l'atto di pignoramento reca l'identificativo catastale precedente la variazione apportata dal CTU, ovvero:

Foglio 7 mapp. 35-604-32 categ. A/4 cl. 1 cons. 5,5 vani Rendita € 184,63.

La sagoma dei fabbricati di cui ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto non risultava coerentemente rappresentata nell'estratto di mappa. Per tale motivo, è stato presentato Atto di aggiornamento Tipo mappale approvato in data 24.02.2025 al prot. 2025/MN0015496 con il quale gli ingombri dei fabbricati sono stati allineati nella mappa catastale nelle loro reali consistenze.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

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

ASTE GIUDIZIARIE	7	32	301	U	C6	3	17	19 mq	52,68 €	T	
------------------	---	----	-----	---	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita presso l'Agenzia delle Entrate è emersa una totale difformità.

La pertinenza, inserita nella scheda planimetrica del mapp. 35-604-32 risultava rappresentata come un rustico con latrina, portico a piano terra e fienile a livello superiore. Tale corpo di fabbrica deve essere stato demolito ad un'epoca imprecisata.

In posizione prossima alla recinzione verso strada è stato realizzato un manufatto in lamiera e pannelli prefabbricati da destinarsi a rimessa.

Al fine di allineare lo stato dei luoghi alla consistenza reale del cespite, in conformità alle disposizioni catastali emesse dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, il sottoscritto CTU ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvata in data 17. 04.2025 con protocollo MN0038606.

A seguito del citato aggiornamento catastale, l'unità risulta coerentemente rappresentata.

Si precisa che l'atto di pignoramento reca l'identificativo catastale precedente la variazione apportata dal CTU, ovvero:

Foglio 7 mapp. 35-604-32 categ. A/4 cl. 1 cons. 5,5 vani Rendita € 184,63.

La sagoma dei fabbricati di cui ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto non risultava coerentemente rappresentata nell'estratto di mappa. Per tale motivo, è stato presentato Atto di aggiornamento Tipo mappale approvato in data 24.02.2025 al prot. 2025/MN0015496 con il quale gli ingombri dei fabbricati sono stati allineati nella mappa catastale nelle loro reali consistenze.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'unità versa in uno stato precario.

Le strutture sono ammalorate e obsolete con segni di mancanza di tenuta dal tetto e dalle finestre.

Lo stato complessivo è assimilabile a un rustico ex rurale non tenuto in manutenzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'unità versa in uno stato precario. Le strutture sono ammalorate e obsolete. Lo stato complessivo è assimilabile a un rustico ex rurale non tenuto in manutenzione.

Si segnala la presenza di manto in lastre di eternit che sarà soggetto ad intervento di rimozione e bonifica ambientale da parte di ditta specializzata. I costi relativi a tale operazione verranno conteggiati nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'unità versa in uno stato precario.
Le strutture sono ammalorate e obsolete.
Lo stato complessivo è assimilabile a un rustico non tenuto in manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'unità versa in uno stato ordinario compatibile con la destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Compete all'unità la proporzionale quota sulle parti comuni, consistente nell'area cortilizia, identificata catastalmente al Foglio 7 mapp. 32/302-34/302-35/302 cat. BCNC, comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

L'area si presenta in parte sistemata in battuto di terra, in parte in battuto di cemento con cancello carrabile su Strada Oriano.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Compete all'unità la proporzionale quota sulle parti comuni, consistente nell'area cortilizia, identificata catastalmente al Foglio 7 mapp. 32/302-34/302-35/302 cat. BCNC, comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

L'area si presenta in parte sistemata in battuto di terra, in parte in battuto di cemento con cancello carrabile su Strada Oriano.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Compete all'unità la proporzionale quota sulle parti comuni, consistente nell'area cortilizia, identificata catastalmente al Foglio 7 mapp. 32/302-34/302-35/302 cat. BCNC, comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

L'area si presenta in parte sistemata in battuto di terra, in parte in battuto di cemento con cancello carrabile su Strada Oriano.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Compete all'unità la proporzionale quota sulle parti comuni, consistente nell'area cortilizia, identificata catastalmente al Foglio 7 mapp. 32/302-34/302-35/302 cat. BCNC, comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

L'area si presenta in parte sistemata in battuto di terra, in parte in battuto di cemento con cancello carrabile su Strada Oriano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Non vi sono servitù, l'accesso e il recesso all'unità avviene attraverso il transito su area cortilizia comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Non vi sono servitù, l'accesso e il recesso all'unità avviene attraverso il transito su area cortilizia comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Non vi sono servitù, l'accesso e il recesso all'unità avviene attraverso il transito su area cortilizia comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Non vi sono servitù, l'accesso e il recesso all'unità avviene attraverso il transito su area cortilizia comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

L'altezza interna utile dei locali è:

- a piano terra: 2,55 - 2,60 m
- a piano primo: da 2,20 m a 3,55 m

Le struttura dell'edificio sono in muratura tradizionale con solai lignei.

Il tetto è con struttura lignea e tavelle con sovrastante manto di coppi.

Le finiture dell'unità sono complessivamente di bassa qualità, proprie di un rustico:

- pavimenti differenziati in ceramica a piano terra ed assi di legno a piano primo;
- infissi esterni prevalentemente in legno con vetro semplice e ante oscuranti;
- pareti in muratura con intonaci scrostati
- intonaco esterno parzialmente scrostato per fenomeni di risalita e tinteggiatura ormai dilavata.

Impianti dell'unità abitativa assenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

L'altezza utile interna è variabile da 4,65 m in gronda a 5,30 m in colmo.

Le struttura dell'edificio sono in muratura tradizionale;

Il tetto è con struttura lignea e soprastante manto in lastre di eternit;

Le finiture dell'unità sono complessivamente di bassa qualità, proprie di un rustico:

- pavimento in cemento;
- infissi esterni con telaio metallico e vetro semplice;
- pareti in muratura con intonaci fortemente scrostati.

Dotazioni impiantistiche assenti.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

L'altezza interna utile dei locali è:

- a piano terra: 2,40 - 2,60 m
- a piano primo: da 2,10 m a 3,72 m

Le struttura dell'edificio sono in muratura tradizionale con solai lignei.

Il tetto è con struttura lignea e tavelle con sovrastante manto di coppi.

Le finiture dell'unità sono complessivamente di bassa qualità, proprie di un rustico:

- pavimenti differenziati in marmette a piano terra ed assi di legno a piano primo;
- infissi esterni prevalentemente assenti;
- pareti in muratura con intonaci scrostati
- intonaco esterno parzialmente ammalorato con muffa e fenomeni di risalita, tinteggiatura ormai dilavata.

Impianti dell'unità abitativa assenti o carenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

L'altezza interna utile è:

L'altezza interna utile è di 2,55 m.

La struttura è realizzata in elementi metallici e pannelli sandwich.

Il tetto è realizzato con struttura in lastre di lamiera.

Le finiture dell'unità sono complessivamente di bassa qualità e proprie di un box prefabbricato:

- pavimento in cemento;
- infisso esterno con telaio metallico e portone di tipo basculante in lamiera.

L'unità non risulta dotata di alcun tipo di impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta utilizzato dal Sig. **** Omissis ****, proprietario delle unità confinanti di cui ai mappali 547, 33, 39 e 45, a titolo di comodato d'uso gratuito stipulato con accordo verbale con i proprietari dell'unità ad oggi irreperibili.

Di fatto l'unità viene utilizzata come deposito e al suo interno sono accantonati quindi solo beni mobili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta utilizzato dal Sig. **** Omissis ****, proprietario delle unità confinanti di cui ai mappali 547, 33, 39 e 45, a titolo di comodato d'uso gratuito stipulato con accordo verbale con i proprietari dell'unità ad oggi irreperibili.

L'unità viene utilizzata per ricovero veicoli e attrezzi.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta utilizzato dal Sig. **** Omissis ****, proprietario delle unità confinanti di cui ai mappali 547, 33, 39 e 45, a titolo di comodato d'uso gratuito stipulato con accordo verbale con i proprietari dell'unità ad oggi irreperibili.

Di fatto l'unità viene utilizzata come deposito e al suo interno sono accantonati quindi solo beni mobili.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta utilizzato dal Sig. **** Omissis ****, proprietario delle unità confinanti di cui ai mappali 547, 33, 39 e 45, a titolo di comodato d'uso gratuito stipulato con accordo verbale con i proprietari dell'unità ad oggi irreperibili.

Di fatto l'unità viene utilizzata come deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), si evince la seguente PROVENIENZA VENTENNALE:

Attuali Proprietari:

- **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili riportati in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Zago Floriana del 19 marzo 2009 repertorio n. 29281/9957 e trascritto presso

L'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 aprile 2009 al numero di registro generale 4002 e numero di registro particolare 2314 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili di Bellutti Anna Maria Cancelliere Tribunale di Mantova del 28 aprile 2008 repertorio n. 1016/2008 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 12 maggio 2008 al numero di registro generale 6716 e numero di registro particolare 3875 da **** Omissis **** nato **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 2 febbraio 2007 repertorio n. 1/1536 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 20 marzo 2007 al numero di registro generale 4741 e numero di registro particolare 2687 da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà e deceduta in data 17 ottobre 2006 degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

A **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Mantova del 24 settembre 1988 denuncia n. 35 volume n. 902 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 3 dicembre 1988 al numero di registro generale 10989 e numero di registro particolare 7213 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 8 aprile 1988 degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto antecedente alla data 24 luglio 1957.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), si evince la seguente PROVENIENZA VENTENNALE:

Attuali Proprietari:

- **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;

- **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili riportati in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Zago Floriana del 19 marzo 2009 repertorio n. 29281/9957 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 aprile 2009 al numero di registro generale 4002 e numero di registro particolare 2314 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili di Bellutti Anna Maria Cancelliere Tribunale di Mantova del 28 aprile 2008 repertorio n. 1016/2008 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 12 maggio 2008 al numero di registro generale 6716 e numero di registro particolare 3875 da **** Omissis **** nato **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 2 febbraio 2007 repertorio n. 1/1536 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 20 marzo 2007 al numero di registro generale 4741 e numero di registro particolare 2687 da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà e deceduta in data 17 ottobre 2006 degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

A **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Mantova del 24 settembre 1988 denuncia n. 35 volume n. 902 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 3 dicembre 1988 al numero di registro generale 10989 e numero di registro particolare 7213 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 8 aprile 1988 degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto antecedente alla data 24 luglio

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), si evince la seguente PROVENIENZA VENTENNALE:

Attuali Proprietari:

- **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili riportati in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Zago Floriana del 19 marzo 2009 repertorio n. 29281/9957 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 aprile 2009 al numero di registro generale 4002 e numero di registro particolare 2314 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili di Bellutti Anna Maria Cancelliere Tribunale di Mantova del 28 aprile 2008 repertorio n. 1016/2008 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 12 maggio 2008 al numero di registro generale 6716 e numero di registro particolare 3875 da **** Omissis **** nato **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 2 febbraio 2007 repertorio n. 1/1536 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 20 marzo 2007 al numero di registro generale 4741 e numero di registro particolare 2687 da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà e deceduta in data 17 ottobre 2006 degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

A **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato

di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Mantova del 24 settembre 1988 denuncia n. 35 volume n. 902 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 3 dicembre 1988 al numero di registro generale 10989 e numero di registro particolare 7213 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 8 aprile 1988 degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto antecedente alla data 24 luglio 1957.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), si evince la seguente PROVENIENZA VENTENNALE:

Attuali Proprietari:

- **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili riportati in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Zago Floriana del 19 marzo 2009 repertorio n. 29281/9957 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 aprile 2009 al numero di registro generale 4002 e numero di registro particolare 2314 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili di Bellutti Anna Maria Cancelliere Tribunale di Mantova del 28 aprile 2008 repertorio n. 1016/2008 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 12 maggio 2008 al numero di registro generale 6716 e numero di registro particolare 3875 da **** Omissis **** nato **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 2 febbraio 2007 repertorio n. 1/1536 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 20 marzo 2007 al numero di registro generale 4741 e numero di registro particolare 2687 da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà e

deceduta in data 17 ottobre 2006 degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

A **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Mantova del 24 settembre 1988 denuncia n. 35 volume n. 902 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 3 dicembre 1988 al numero di registro generale 10989 e numero di registro particolare 7213 da **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 8 aprile 1988 degli immobili siti nel comune di Castel D'ario (MN) di cui alla procedura. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

A **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto antecedente alla data 24 luglio 1957.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), si evincono le seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Zago Floriana del 19 marzo 2009 repertorio n. 29282/9958 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 aprile 2009 al numero generale 4.003 e al numero particolare 772 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 225.000,00, durata 30 anni, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Ipoteca Legale art.77 comma 1 D.P.R. 602/73. intervenuta decorrenza termine ex atto **** Omissis **** del 19 marzo 2010 repertorio n. 102849/64 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 9 aprile 2010 al numero generale 4438 e al numero particolare 883 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 42.047,77 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 84.095,54, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Ipoteca Della Riscossione atto **** Omissis **** del 28 gennaio 2016 repertorio n. 929/6416 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 febbraio 2016 al numero generale 994 e al numero particolare 128 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 41.962,61 oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di € 83.925,22, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Mantova del 23 maggio 2024 repertorio n. 1667 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 18 giugno 2024 al numero generale 8135 e al numero particolare 5998 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), si evincono le seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Zago Floriana del 19 marzo 2009 repertorio n. 29282/9958 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 aprile 2009 al numero generale 4.003 e al numero particolare 772 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 225.000,00, durata 30 anni, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Ipoteca Legale art.77 comma 1 D.P.R. 602/73. intervenuta decorrenza termine ex atto **** Omissis **** del 19 marzo 2010 repertorio n. 102849/64 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 9 aprile 2010 al numero generale 4438 e al numero particolare 883 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 42.047,77 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 84.095,54, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Ipoteca Della Riscossione atto **** Omissis **** del 28 gennaio 2016 repertorio n. 929/6416 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 febbraio 2016 al numero generale 994 e al numero particolare 128 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 41.962,61 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 83.925,22, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Mantova del 23 maggio 2024 repertorio n. 1667 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 18 giugno 2024 al numero generale 8135 e al numero particolare 5998 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), si evincono le seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Zago Floriana del 19 marzo 2009 repertorio n. 29282/9958 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 aprile 2009 al numero generale 4.003 e al numero particolare 772 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 225.000,00, durata 30 anni, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Ipoteca Legale art.77 comma 1 D.P.R. 602/73. intervenuta decorrenza termine ex atto **** Omissis **** del 19 marzo 2010 repertorio n. 102849/64 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 9 aprile 2010 al numero generale 4438 e al numero particolare 883 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 42.047,77 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 84.095,54, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Ipoteca Della Riscossione atto **** Omissis **** del 28 gennaio 2016 repertorio n. 929/6416 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 febbraio 2016 al numero generale 994 e al numero particolare 128 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 41.962,61 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 83.925,22, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Mantova del 23 maggio 2024 repertorio n. 1667 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 18 giugno 2024 al numero generale 8135 e al numero particolare 5998 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7

Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), si evincono le seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Zago Floriana del 19 marzo 2009 repertorio n. 29282/9958 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 aprile 2009 al numero generale 4.003 e al numero particolare 772 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 225.000,00, durata 30 anni, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Ipoteca Legale art.77 comma 1 D.P.R. 602/73. intervenuta decorrenza termine ex atto **** Omissis **** del 19 marzo 2010 repertorio n. 102849/64 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 9 aprile 2010 al numero generale 4438 e al numero particolare 883 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 42.047,77 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 84.095,54, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Ipoteca Della Riscossione atto **** Omissis **** del 28 gennaio 2016 repertorio n. 929/6416 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 2 febbraio 2016 al numero generale 994 e al numero particolare 128 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 41.962,61 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 83.925,22, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Mantova del 23 maggio 2024 repertorio n. 1667 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 18 giugno 2024 al numero generale 8135 e al numero particolare 5998 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** - C.F. **** Omissis ****, a carico di **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 32 graffato con Foglio 7 Particella 35 graffato con Foglio 7 Particella 604, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 38 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 34 siti nel comune di Castel D'ario (MN) oggetto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN) non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile, né relativi ad eventuali interventi edilizi condotti in epoche successive.

Ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello stato legittimo è avvenuta mediante il reperimento della mappa catastale di primo impianto, archiviata in data 27.11.1978 all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

In riferimento a tale elaborato, la conformazione volumetrica del fabbricato risulta complessivamente inferiore rispetto a quanto desumibile dalla misurazione in scala della planimetria catastale posta agli atti.

Si rilevano difformità relative a:

- 1) Diminuzione volumetrica derivante da ingombro in pianta inferiore ed altezze inferiori;
- 2) Assenza della scala interna;
- 3) Tamponamento delle finestre del piano terra.

Per quanto riguarda la difformità rilevabile al punto 1) lo scrivente perito ritiene che non si tratti di una vera violazione urbanistica attuata senza titolo, ma trattasi di una valutazione che deriva dalla scarsa attendibilità grafica che contraddistingue la planimetria catastale originaria del 15.11.1978.

La regolarizzazione di quanto riscontrato può rientrare in una procedura di sanatoria onerosa.

Si precisa che allo stato attuale, le caratteristiche dei locali non sono coerenti con la destinazione d'uso impressa come abitazione per: altezze inferiori alle quote minime di legge a piano terra, assenza di servizio igienico, mancanza di finestre a piano terra, mancanza di impianti e finiture civili. L'immobile si presenta di fatto come un rustico e la regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata, ferme le attuali condizioni di ammaloramento, con l'attestazione della destinazione a "rustico".

Trattandosi di modifiche operate anche sulle strutture del fabbricato, sarà necessario corredare la richiesta di sanatoria con le verifiche di idoneità statica ad opera di un ingegnere strutturista.

I costi in merito all'onerosità della pratica di sanatoria comprensiva della quantificazione delle spese tecniche, fatta salva la quantificazione della sanzione che è di spettanza del competente comune di Castel d'Ario, verranno esposte nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN) non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile, né relativi ad eventuali interventi edilizi condotti in epoche successive.

Ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello stato legittimo è avvenuta mediante il reperimento della mappa catastale di primo impianto, archiviata in data 27.11.1978 all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

In riferimento a tale elaborato, si rilevano le seguenti difformità:

1) La conformazione volumetrica rilevata risulterebbe maggiore rispetto a quanto desumibile dalla misurazione in scala della planimetria catastale posta agli atti. L'ampliamento volumetrico sarebbe infatti dovuto all'aumento dell'altezza portata da 4,30 m a 4,97 m di media: ad avviso dello scrivente perito, poiché sul posto non si sono rinvenute tracce di sopraelevazione del corpo edilizio, si ritiene che l'altezza del fabbricato denunciata in m. 4,30 nella planimetria del 15.11.1978 costituisca errore di rappresentazione grafica e pertanto si esclude che il magazzino sia stato interessato da un illecito intervento di sopralzo;

2) Modifiche nelle aperture esterne;

3) Inserimento di un pilastro con finalità di rinforzo strutturale di una capriata che denuncia una situazione di sofferenza statica.

Per quanto riguarda le difformità volumetriche citate al punto 1) il perito ribadisce che la loro percezione deriva dall'inattendibilità della planimetria.

Per quanto riguarda le altre difformità ai punti 2) e 3) si dovrà procedere con pratica di sanatoria onerosa in sede comunale.

Trattandosi di modifiche operate anche sulle strutture del fabbricato, sarà necessario corredare la richiesta di sanatoria con le verifiche di idoneità statica ad opera di un ingegnere strutturista.

I costi in merito all'onerosità della pratica di sanatoria comprensiva della quantificazione delle spese tecniche, fatta salva la quantificazione della sanzione che è di spettanza del competente comune di Castel d'Ario, verranno esposte nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN) non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile, né relativi ad eventuali interventi edilizi condotti in epoche successive.

Ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello stato legittimo è avvenuta mediante il reperimento della mappa catastale di primo impianto, archiviata in data 22.12.1939 con scheda n. 21910025 presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

In riferimento a tale elaborato, la conformazione volumetrica del fabbricato risulta complessivamente conforme, al netto delle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, rispetto a quanto desumibile dalla misurazione in scala della planimetria catastale posta agli atti.

Si rilevano difformità relative a:

- 1) Lieve diminuzione volumetrica derivante da altezza inferiore a piano primo;
- 2) Assenza della scala di collegamento interna e predisposizione del vano scala in altra posizione;
- 3) Modifica delle aperture esterne;
- 4) Modifica delle aperture interne;
- 5) Creazione di lavanderia a piano terra.

La regolarizzazione di quanto riscontrato può rientrare in una procedura di sanatoria onerosa.

Si precisa che le caratteristiche dei locali non sono coerenti con la destinazione d'uso impressa come abitazione per: altezza inferiore a 2,70 m nella stanza a piano terra, assenza di servizio igienico, mancanza di serramenti, mancanza di impianti e finiture civili. L'immobile si presenta di fatto come un rustico e la regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata, ferme le attuali condizioni di ammaloramento, con l'attestazione della destinazione a "rustico".

Trattandosi di modifiche operate anche sulle strutture del fabbricato, sarà necessario corredare la richiesta di sanatoria con le verifiche di idoneità statica ad opera di un ingegnere strutturista.

I costi in merito all'onerosità della pratica di sanatoria comprensiva della quantificazione delle spese tecniche, fatta salva la quantificazione della sanzione che è di spettanza del competente comune di Castel d'Ario, verranno esposte nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN) non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile, né relativi ad eventuali interventi edilizi condotti in epoche successive.

Ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello stato legittimo è avvenuta mediante il reperimento della mappa catastale di primo impianto, archiviata in data 22.12.1939 con scheda n. 21910025 presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

In riferimento a tale elaborato, si rileva una totale difformità.

L'unità pertinenziale, inserita nella scheda planimetrica del mapp. 35-604-32 risultava rappresentata come un rustico con latrina, portico a piano terra e fienile a livello superiore. Tale corpo di fabbrica deve essere stato demolito ad un'epoca imprecisata. In posizione prossima alla recinzione verso strada è stato realizzato un manufatto in lamiera e pannelli prefabbricati da destinarsi a rimessa. Trattasi di corpo realizzato abusivamente che viola la distanza dal confine e per tale motivo deve essere rimosso in quanto insanabile per mancato rispetto delle distanze legali.

I costi in merito alla rimozione del manufatto e allo smaltimento dei materiali verranno esposti nel paragrafo relativo alla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO N. 15

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA ORIANO CM

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, oneri di sanatoria, oneri per smaltimenti e bonifiche, spese tecniche ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17

Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano n. 17. L'unità, risulta composta da due stanze a piano terra e due al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 38, Sub. 2, Zc. U, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 29.000,00

Il valore unitario assegnato ai cespiti comprende l'incidenza del valore dell'area comune (mappali 32/302-35/302-34/302 bene comune non censibile ai beni 1, 2, 3, 4 del presente lotto).

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm

Trattasi di magazzino articolato in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano cm. L'unità, risulta composta da un unico vano con ampia apertura pari al lato corto, sprovvista di serramento. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 34, Sub. 301, Zc. U, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 31.200,00

Il valore unitario assegnato ai cespiti comprende l'incidenza del valore dell'area comune (mappali 32/302-35/302-34/302 bene comune non censibile ai beni 1, 2, 3, 4 del presente lotto).

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15

Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano n. 15. L'unità, risulta composta da: ingresso, cucina, stanza, lavanderia a piano terra e due stanze al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 35, Sub. 301, Zc. U, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 31.000,00

Il valore unitario assegnato ai cespiti comprende l'incidenza del valore dell'area comune (mappali 32/302-35/302-34/302 bene comune non censibile ai beni 1, 2, 3, 4 del presente lotto).

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm

Trattasi di autorimessa articolata in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano CM. L'unità risulta composta da un unico vano destinato al ricovero di un'autovettura o di materiale ed è dotata di portone basculante metallico. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 32, Sub. 301, Zc. U, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17	69,00 mq	420,00 €/mq	€ 28.980,00	100,00%	€ 29.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	104,00 mq	300,00 €/mq	€ 31.200,00	100,00%	€ 31.200,00
Bene N° 3 - Fabbricato civile Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15	74,00 mq	420,00 €/mq	€ 31.080,00	100,00%	€ 31.000,00
Bene N° 4 - Garage Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 91.200,00

Valore di stima: € 91.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene 2 - Magazzino - Rimozione, smaltimento e sostituzione di eternit, comprensivo di adempimenti burocratici, pratica edilizia e spese tecniche.	8500,00	€
Bene 2 - Magazzino - Elaborazione e presentazione pratica di Sanatoria.	3000,00	€
Bene 1 - Fabbricato civile - Elaborazione e presentazione pratica di Sanatoria.	2000,00	€
Bene 3 - Fabbricato civile - Elaborazione e presentazione pratica di Sanatoria.	2000,00	€
Bene 4 - Rimessa - Onere per rimozione e smaltimento del manufatto.	2000,00	€

Valore finale di stima: € 73.700,00

L'onerosità delle sanatorie da presentare è stata stimata nei costi tecnici di predisposizione e supponendo una sanzione base di livello standard; Poiché la determinazione delle sanzioni in edilizia spetta al Comune (viste anche le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 - Salva Casa).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 06/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cantini Arturo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamento catastale - Tipo mappale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Aggiornamento catastale - Pratica docfa 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Aggiornamento catastale - Pratica docfa 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione catastale - SUPERATA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17
Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17. L'unità, risulta composta da due stanze a piano terra e due al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 38, Sub. 2, Zc. U, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm
Trattasi di magazzino articolato in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm. L'unità, risulta composta da un unico vano con ampia apertura pari al lato corto, sprovvista di serramento. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 34, Sub. 301, Zc. U, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15
Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15. L'unità, risulta composta da: ingresso, cucina, stanza, lavanderia a piano terra e due stanze al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 35, Sub. 301, Zc. U, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm
Trattasi di autorimessa articolata in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano CM. L'unità risulta composta da un unico vano destinato al ricovero di un'autovettura o di materiale ed è dotata di portone basculante metallico. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 32, Sub. 301, Zc. U, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 73.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.700,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 38, Sub. 2, Zc. U, Categoria A3	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'unità versa in uno stato precario. Le strutture sono ammalorate e obsolete con segni di mancanza di tenuta dal tetto e dalle finestre. Lo stato complessivo è assimilabile a un rustico ex rurale non tenuto in manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 17. L'unità, risulta composta da due stanze a piano terra e due al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 34, Sub. 301, Zc. U, Categoria C2	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'unità versa in uno stato precario. Le strutture sono ammalorate e obsolete. Lo stato complessivo è assimilabile a un rustico ex rurale non tenuto in manutenzione. Si segnala la presenza di manto in lastre di eternit che sarà soggetto ad intervento di rimozione e bonifica ambientale da parte di ditta specializzata. I costi relativi a tale operazione verranno conteggiati nel paragrafo relativo alla stima.		
Descrizione:	Trattasi di magazzino articolato in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm. L'unità, risulta composta da un unico vano con ampia apertura pari al lato corto, sprovvista di serramento. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Fabbricato civile

Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 35, Sub. 301, Zc. U, Categoria A3	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'unità versa in uno stato precario. Le strutture sono ammalorate e obsolete. Lo stato complessivo è assimilabile a un rustico non tenuto in manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano n. 15. L'unità, risulta composta da: ingresso, cucina, stanza, lavanderia a piano terra e due stanze al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano cm		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 32, Sub. 301, Zc. U, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'unità versa in uno stato ordinario compatibile con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa articolata in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) - Strada Oriano CM. L'unità risulta composta da un unico vano destinato al ricovero di un'autovettura o di materiale ed è dotata di portone basculante metallico. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		