

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1 .....	9
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	10
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	12
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	13

<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	13
Consistenza.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	14
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	17
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	18
Patti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	19

Stato conservativo .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	19
Parti Comuni.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	23
Stato di occupazione.....	24

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	26
Provenienze Ventennali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	32
Normativa urbanistica .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	34
Regolarità edilizia .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	34

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1.....	40
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1.....	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Riserve e particolarità da segnalare.....	45
Riepilogo bando d'asta.....	48
<b>Lotto Unico</b> .....	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E. ....	50
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.000,00</b> .....	50



All'udienza del 08/10/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Veroni Alessandro, con studio in Vicolo Prato, 12 A - 46100 - Mantova (MN), email [studiotecnico.veroni@gmail.com](mailto:studiotecnico.veroni@gmail.com), PEC [a.veroni@epap.conafpec.it](mailto:a.veroni@epap.conafpec.it), Tel. 348 3668015, Fax 0376 323111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2 (Coord. Geografiche: 45.383953, 10.495137)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.383953, 10.495137)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.383512, 10.496189)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.383512, 10.496189)

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato denominato "Condominio Italia", facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 24, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano secondo: ingresso, cucina con piccola veranda, disimpegno, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 30/10/2024 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano seminterrato di un fabbricato denominato "Condominio Italia", facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 24, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è composta da un unico locale a pianta libera.

Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 30/10/2024 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Oggetto dell'esecuzione è un garage ad oggi collabente posto al piano primo interrato di un complesso condominiale, facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 21, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino.

Accesso e recesso pedonale o carraio avvengono attraverso area comune, prospiciente la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione dell'elaborato planimetrico in allegato.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava inaccessibile. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 30/10/2024 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Oggetto dell'esecuzione è un garage ad oggi collabente posto al piano primo interrato di un complesso condominiale, facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 21, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino.

Accesso e recesso pedonale o carraio avvengono attraverso area comune, prospiciente la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione dell'elaborato planimetrico in allegato.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava inaccessibile. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 30/10/2024 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

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

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

##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

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

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

##### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

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

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

##### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

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

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato dedotto dall'analisi dell'atto di provenienza, dove l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato dedotto dall'analisi dell'atto di provenienza, dove l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato dedotto dall'analisi dell'atto di provenienza, dove l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato dedotto dall'analisi dell'atto di provenienza, dove l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fg. 57 Mapp. 192 Sub. 21):

- nord: altra u.i.u. sub. 11 e vano scale comune sub. 19;
- est: Altra u.i.u.;
- sud: Vuoto su area comune map. 198;
- ovest: Vuoto su area comune map. 198;

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fg. 57 Mapp. 192 Sub. 22):

- nord: altra u.i.u. sub. 11;
- est: vano scale comune sub. 19;
- sud: altre u.i.u.;
- ovest: altre u.i.u.;

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 57 Mapp. 197 Sub. 102):

- nord: terrapieno;
- est: altra u.i.u.;
- sud: sub. 101 spazio di manovra comune;
- ovest: altre u.i.u.;

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 57 Mapp. 197 Sub. 103):

- nord: terrapieno;
- est: altra u.i.u.;
- sud: sub. 101 spazio di manovra comune;
- ovest: altra u.i.u sub. 26;

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,80 m	2
Balcone	0,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	2
Veranda	0,00 mq	3,00 mq	0,4	1,20 mq	3,30 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	0,00 mq	4,00 mq	0,2	0,80 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage collabente	0,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo, l'altezza indicata è quella rilevata nella precedente planimetria catastale, la consistenza è quanto indicato nelle visure catastali.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Garage collabente	0,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo, l'altezza indicata è quella rilevata nella precedente planimetria catastale, la consistenza è quanto indicato nelle visure catastali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	192	21		A2	2	5,5	86 mq	238,6 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/10/2024, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 17/11/2024 prot. MN0147880, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	192	22		C2	2	3	4 mq	2,94 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/10/2024, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 17/11/2024 prot. MN0147880, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	197	102		F2					S1	

**Corrispondenza catastale**

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/10/2024, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile risultava inaccessibile e non utilizzabile. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 19/11/2024 prot. MN0148293, per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA C/6 A F/2, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate.

Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	197	103		F2					S1	

**Corrispondenza catastale**

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/10/2024, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile risultava inaccessibile e non utilizzabile. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 19/11/2024 prot. MN0148298, per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA C/6 A F/2, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

Come da certificato contestuale di residenza, di stato civile, prodotto dal comune di Castiglione Delle Stiviere con Protocollo ANPR: 2000726534 del 14/10/2024, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il comune di Castiglione delle Stiviere, con certificato n. 6801 del 14/10/2024, ha altresì dichiarato che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai certificati in allegato alla presente

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Come da certificato contestuale di residenza, di stato civile, prodotto dal comune di Castiglione Delle Stiviere con Protocollo ANPR: 2000726534 del 14/10/2024, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il comune di Castiglione delle Stiviere, con certificato n. 6801 del 14/10/2024, ha altresì dichiarato che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai certificati in allegato alla presente

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Come da certificato contestuale di residenza, di stato civile, prodotto dal comune di Castiglione Delle Stiviere con Protocollo ANPR: 2000726534 del 14/10/2024, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il comune di Castiglione delle Stiviere, con certificato n. 6801 del 14/10/2024, ha altresì dichiarato che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai certificati in allegato alla presente.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

---

Come da certificato contestuale di residenza, di stato civile, prodotto dal comune di Castiglione Delle Stiviere con Protocollo ANPR: 2000726534 del 14/10/2024, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il comune di Castiglione delle Stiviere, con certificato n. 6801 del 14/10/2024, ha altresì dichiarato che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai certificati in allegato alla presente.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

---

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

---

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo, con necessità di interventi di ripristino prima dell'utilizzo, le autorimesse risultano inutilizzabili ed inaccessibili. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

---

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo, con necessità di interventi di ripristino prima dell'utilizzo, le autorimesse risultano inutilizzabili ed inaccessibili. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

---

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio, all'appartamento spetta una quota di 72 millesimi di tutte le parti

comuni dello stabile nonché una quota di 75,27 millesimi spettanti al "Condominio Italia" di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni". Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: sub. 19 (ingresso, vano scale, corridoi e locali comuni) e quota di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni" e più precisamente della strada di accesso al Viale Dunant, del cortile e dei giardini. Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio, i millesimi della cantina in oggetto erano ricompresi nel Bene 1, in quanto la stessa è pertinenziale dell'appartamento (Bene 1). Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: sub. 19 (ingresso, vano scale, corridoi e locali comuni) e quota di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni" e più precisamente della strada di accesso al Viale Dunant, del cortile e dei giardini. Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: sub. 101 spazio di manovra comune, quota di 10/1000 delle parti comuni del corpo autorimesse di cui fanno parte con esclusione della sovrastante area comune a verde, e quota di 1/1000 della parti comuni dell'intero complesso "le nazioni". Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: sub. 101 spazio di manovra comune, quota di 10/1000 delle parti comuni del corpo autorimesse di cui fanno parte con esclusione della sovrastante area comune a verde, e quota di 1/1000 della parti comuni dell'intero complesso "le nazioni". Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2

---

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1

---

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

---

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

---

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2

---

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in insufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto residenziale e si affaccia su due lati (sud e ovest) nonché si fa presente che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite.

### STRUTTURA - APPARTAMENTO

Si presume, struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai orizzontali in laterizio, tramezzature in laterizio, manto di copertura in laterizio. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in complessivo insufficiente stato manutentivo; pareti esterne in insufficiente stato manutentivo intonacate e tinteggiate. Nella zona soggiorno una parte del soffitto si è staccata mostrando la struttura del solaio, il danno è presumibilmente imputabile ad infiltrazioni d'acqua, si suppone che il tetto condominiale ed il solaio danneggiato necessitino di manutenzione straordinaria.

### FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti prevalentemente pavimenti in ceramica, nel bagno pavimenti e rivestimenti di

ceramica, in insufficiente stato manutentivo. I serramenti esterni sono prevalentemente in alluminio con vetro camera, dotati di avvolgibili. I serramenti interni sono composti prevalentemente da porte in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. Nel bagno sono presenti lavabo, box doccia e una turca.

#### IMPIANTI

Nell'unità sono presenti impianto elettrico ed idraulico prevalentemente sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo composto prevalentemente da radiatori a parete e caldaia a gas esterna (gli occupanti hanno evidenziato che tale impianto non funziona). Da quanto riferito al sopralluogo, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto in bagno, mentre i fornelli della cucina sono alimentati da una bombola di gas poggiata nella veranda.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,80 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in insufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto residenziale al piano seminterrato.

#### STRUTTURA - CANTINA

Si presume, struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai orizzontali in laterizio, tramezzature in laterizio, manto di copertura in laterizio. Pareti interne intonacate a civile stabilitura in complessivo insufficiente stato manutentivo.

#### FINITURE E INFISSI

Nell'unità è presente prevalentemente pavimentazione in battuto di cls in insufficiente stato manutentivo. Serramento d'accesso in legno.

#### IMPIANTI

È stato possibile visionare il solo impianto di illuminazione fuori traccia, non si è certi del funzionamento dello stesso.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,65 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

A seguito del sopralluogo effettuato esternamente, in quanto il compendio risulta inaccessibile, è emerso che l'unità immobiliare in oggetto verteva in insufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa risulta ubicata in un contesto condominiale al piano primo interrato.

#### STRUTTURA - GARAGE

Si presume, struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio o blocchi di c.a., solai orizzontali in laterizio, tramezzature in laterizio o blocchi di c.a.

#### STATO DI INUTILIZZABILITA'

Di seguito si riporta riassumendo quanto contenuto nell' Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011 allegata alla presente relazione, si rimanda alla stessa per i dovuti approfondimenti, il documento richiama l'Ordinanza n. 699 del 05/10/2000 dove è stato disposto il divieto d'utilizzo di 100 autorimesse interraste in quanto sono state riscontrate le seguenti problematiche: assenza d'uscita di sicurezza, areazione insufficiente, impianti elettrici non a norma, presenza di canalina di scolo delle acque da eliminare, non si conosce la consistenza strutturale dell'autorimessa.

Le mancanze elencate impediscono il rilascio del certificato di prevenzione incendi.

L'assenza delle norme di sicurezza costituisce situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità a cui il comune ha sopperito con l'ordinanza di divieto d'utilizzo n. 699/2000 fino all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi.

Con Ordinanza n. 2934 di prot. del 25/01/2001, il comune, stante l'inerzia dei proprietari ha provveduto a disporre la chiusura delle 100 autorimesse mediante l'apposizione due sbarre rimovibili.

Con Ordinanza n. 6894 di prot. del 28/02/2001 il comune ha ordinato la rimozione delle sbarre di ingresso e la loro sostituzione con due cancelli di metallo.

Il comune ha ordinato di regolarizzare, entro 90 giorni dalla notifica della sopracitata Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011, la posizione, di ottemperare agli adempimenti e prescrizioni, come richieste dal verbale del Comando Provinciale Vigili del Fuoco del 06/02/2007 prot. 1060 Pratica p.i. n. 1874. Dispone inoltre che decorsi inutilmente i termini di cui sopra l'ufficio tecnico comunale provveda direttamente a realizzare le opere edili necessarie per adeguare le autorimesse interraste. Le spese necessarie all'adeguamento saranno recuperate dal comune mediante riscossione coattiva degli importi dovuti nei confronti dei vari proprietari degli immobili.

Al momento del sopralluogo erano ancora presenti I cancelli metallici che impediscono l'accesso alle autorimesse, l'ufficio tecnico comunale non si è espresso circa le tempistiche dell'esecuzione dei lavori.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

A seguito del sopralluogo effettuato esternamente, in quanto il compendio risulta inaccessibile, è emerso che l'unità immobiliare in oggetto verteva in insufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa risulta ubicata in un contesto condominiale al piano primo interrato.

#### **STRUTTURA - GARAGE**

Si presume, struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio o blocchi di c.a., solai orizzontali in laterizio, tramezzature in laterizio o blocchi di c.a.

#### **STATO DI INUTILIZZABILITA'**

Di seguito si riporta riassumendo quanto contenuto nell' Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011 allegata alla presente relazione, si rimanda alla stessa per i dovuti approfondimenti, il documento richiama l'Ordinanza n. 699 del 05/10/2000 dove è stato disposto il divieto d'utilizzo di 100 autorimesse interraste in quanto sono state riscontrate le seguenti problematiche: assenza d'uscita di sicurezza, areazione insufficiente, impianti elettrici non a norma, presenza di canalina di scolo delle acque da eliminare, non si conosce la consistenza strutturale dell'autorimessa.

Le mancanze elencate impediscono il rilascio del certificato di prevenzione incendi.

L'assenza delle norme di sicurezza costituisce situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità a cui il comune ha sopperito con l'ordinanza di divieto d'utilizzo n. 699/2000 fino all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi.

Con Ordinanza n. 2934 di prot. del 25/01/2001, il comune, stante l'inerzia dei proprietari ha provveduto a disporre la chiusura delle 100 autorimesse mediante l'apposizione due sbarre rimovibili.

Con Ordinanza n. 6894 di prot. del 28/02/2001 il comune ha ordinato la rimozione delle sbarre di ingresso e la loro sostituzione con due cancelli di metallo.

Il comune ha ordinato di regolarizzare, entro 90 giorni dalla notifica della sopracitata Ordinanza n. 12/2011 del

14/02/2011, la posizione, di ottemperare agli adempimenti e prescrizioni, come richieste dal verbale del Comando Provinciale Vigili del Fuoco del 06/02/2007 prot. 1060 Pratica p.i. n. 1874. Dispone inoltre che decorsi inutilmente i termini di cui sopra l'ufficio tecnico comunale provveda direttamente a realizzare le opere edili necessarie per adeguare le autorimesse interraste. Le spese necessarie all'adeguamento saranno recuperate dal comune mediante riscossione coattiva degli importi dovuti nei confronti dei vari proprietari degli immobili.

Al momento del sopralluogo erano ancora presenti I cancelli metallici che impediscono l'accesso alle autorimesse, l'ufficio tecnico comunale non si è espresso circa le tempistiche dell'esecuzione dei lavori.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2023
- Scadenza contratto: 31/03/2027

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 350,00

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 30/10/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobilio e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere in data 11/10/2024 risultava un contratto di locazione con le seguenti caratteristiche: registrato in data 28.03.2023, contratto di locazione n. 1008 Serie 3T, dati catastali: Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Fg. 57 Map. 192 Sub. 10.

Di seguito si riporta quanto indicato sul contratto fornito; Stipulato in data 27/03/2023, locatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato), conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Durata di anni 4 con decorrenza 01/04/2023 e scadenza 31/03/2027, rinnovabile per altri 4 anni. Canone annuo € 4.200,00, nel contratto è indicato che lo stesso è in "cedolare secca".

Copia del sopracitato contratto è stata fornita allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Per maggiori dettagli si rimanda al sopracitato contratto allegato alla presente relazione di stima.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2023
- Scadenza contratto: 31/03/2027

Canone mensile: € 350,00

Il suddetto cespite è ricompreso nel contratto di locazione del bene 1 in quanto trattasi di cantina pertinenziale, di seguito si riporta quanto indicato nel contratto di locazione dell'appartamento.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 30/10/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobili e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere in data 11/10/2024 risultava un contratto di locazione con le seguenti caratteristiche: registrato in data 28.03.2023, contratto di locazione n. 1008 Serie 3T, dati catastali: Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Fg. 57 Map. 192 Sub. 10.

Di seguito si riporta quanto indicato sul contratto fornito; Stipulato in data 27/03/2023, locatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato), conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Durata di anni 4 con decorrenza 01/04/2023 e scadenza 31/03/2027, rinnovabile per altri 4 anni. Canone annuo € 4.200,00, nel contratto è indicato che lo stesso è in "cedolare secca".

Copia del sopracitato contratto è stata fornita allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Per maggiori dettagli si rimanda al sopracitato contratto allegato alla presente relazione di stima.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Trattasi di cespite collabente ed al momento inutilizzabile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante la visita in loco eseguita in data 30/10/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava inaccessibile quindi si è svolto il solo sopralluogo esterno del compendio. Vista l'apposizione di cancelli metallici che impediscono l'ingresso alle autorimesse si presume che le stesse siano libere, ma non si è potuta accertare la presenza o meno di mobilio, rifiuti o materiale di qualsiasi genere.

Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate di Mantova, quest'ultima ha comunicato l'assenza di contratti inerenti al cespite.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Trattasi di cespite collabente ed al momento inutilizzabile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante la visita in loco eseguita in data 30/10/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava inaccessibile quindi si è svolto il solo sopralluogo esterno del compendio. Vista l'apposizione di cancelli metallici che impediscono l'ingresso alle autorimesse si presume che le stesse siano libere, ma non si è potuta accertare la presenza o meno di mobilio, rifiuti o materiale di qualsiasi genere.

Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate di Mantova, quest'ultima ha comunicato l'assenza di contratti inerenti al cespite.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda

alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Castiglione Delle Stiviere - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità

- All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili Castiglione Delle Stiviere Fg. 57 Map. 192 Sub. 10; Map. 197 Sub. 23, Sub. 25 è pervenuta per atto di compravendita del 26/05/2006, numero di repertorio 7891/1569, Notaio Caputo Angela, sede Volta Mantovana (MN), trascritto il 30/05/2006 nn. 3554/1977 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuna, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 05/02/1987, den. n.3 vol.260 Ufficio Registro di Castiglione delle Stiviere, trascritta il 04/09/1987 ai NN. 3009/2010 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 12/03/2004 ai nn. 1288/786 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto Notaio Pezzi Maria Sede BRESCIA del 09/12/1994.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili pervennero come segue:

- per atto di compravendita del 19/10/1970 rep. n.121/88 Notaio Agostino Ribolzi di Revere, trascritto il 05/11/1970 nn.2941/1849 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (particella 192 Sub. 10).

- per atto di compravendita del 27/05/1972 rep. n.358/260 Notaio Agostino Ribolzi di Revere, trascritto il 15/06/1972 nn. 1957/906 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (particella 197 Sub. 23).

- per atto di compravendita del 06/03/1982 rep. n.5340/3156 Notaio Agostino Ribolzi di Castiglione delle Stiviere, trascritto il 26/03/1982 nn. 883/620 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Particella 197 Sub. 25).

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Castiglione Delle Stiviere - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità

- All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili Castiglione Delle Stiviere Fg. 57 Map. 192 Sub. 10; Map. 197 Sub. 23, Sub. 25 è pervenuta per atto di compravendita del 26/05/2006, numero di repertorio 7891/1569, Notaio Caputo Angela, sede Volta Mantovana (MN), trascritto il 30/05/2006 nn. 3554/1977 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuna, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 05/02/1987, den. n.3 vol.260 Ufficio Registro di Castiglione delle Stiviere, trascritta il 04/09/1987 ai NN. 3009/2010 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 12/03/2004 ai nn. 1288/786 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto Notaio Pezzi Maria Sede BRESCIA del 09/12/1994.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili pervennero come segue:

- per atto di compravendita del 19/10/1970 rep. n.121/88 Notaio Agostino Ribolzi di Revere, trascritto il 05/11/1970 nn.2941/1849 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (particella 192 Sub. 10).

- per atto di compravendita del 27/05/1972 rep. n.358/260 Notaio Agostino Ribolzi di Revere, trascritto il 15/06/1972 nn. 1957/906 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (particella 197 Sub. 23).

- per atto di compravendita del 06/03/1982 rep. n.5340/3156 Notaio Agostino Ribolzi di Castiglione delle Stiviere, trascritto il 26/03/1982 nn. 883/620 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Particella 197 Sub. 25).

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Castiglione Delle Stiviere - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità

- All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili Castiglione Delle Stiviere Fg. 57 Map. 192 Sub. 10; Map. 197 Sub. 23, Sub. 25 è pervenuta per atto di compravendita del 26/05/2006, numero di repertorio 7891/1569, Notaio Caputo Angela, sede Volta Mantovana (MN), trascritto il 30/05/2006 nn. 3554/1977 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuna, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 05/02/1987, den. n.3 vol.260 Ufficio Registro di Castiglione delle Stiviere, trascritta il 04/09/1987 ai NN. 3009/2010 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 12/03/2004 ai nn. 1288/786 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto Notaio Pezzi Maria Sede BRESCIA del 09/12/1994.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili pervennero come segue:

- per atto di compravendita del 19/10/1970 rep. n.121/88 Notaio Agostino Ribolzi di Revere, trascritto il 05/11/1970 nn.2941/1849 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (particella 192 Sub. 10).

- per atto di compravendita del 27/05/1972 rep. n.358/260 Notaio Agostino Ribolzi di Revere, trascritto il 15/06/1972 nn. 1957/906 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (particella 197 Sub. 23).

- per atto di compravendita del 06/03/1982 rep. n.5340/3156 Notaio Agostino Ribolzi di Castiglione delle Stiviere, trascritto il 26/03/1982 nn. 883/620 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Particella 197 Sub. 25).

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

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Castiglione Delle Stiviere - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità

- All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili Castiglione Delle Stiviere Fg. 57 Map. 192 Sub. 10; Map. 197 Sub. 23, Sub. 25 è pervenuta per atto di compravendita del 26/05/2006, numero di repertorio 7891/1569, Notaio Caputo Angela, sede Volta Mantovana (MN), trascritto il 30/05/2006 nn. 3554/1977 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuna, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 05/02/1987, den. n.3 vol.260 Ufficio Registro di Castiglione delle Stiviere, trascritta il 04/09/1987 ai NN. 3009/2010 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 12/03/2004 ai nn. 1288/786 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto Notaio Pezzi Maria Sede BRESCIA del 09/12/1994.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili pervennero come segue:

- per atto di compravendita del 19/10/1970 rep. n.121/88 Notaio Agostino Ribolzi di Revere, trascritto il 05/11/1970 nn.2941/1849 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (particella 192 Sub. 10).

- per atto di compravendita del 27/05/1972 rep. n.358/260 Notaio Agostino Ribolzi di Revere, trascritto il 15/06/1972 nn. 1957/906 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (particella 197 Sub. 23).

- per atto di compravendita del 06/03/1982 rep. n.5340/3156 Notaio Agostino Ribolzi di Castiglione delle Stiviere, trascritto il 26/03/1982 nn. 883/620 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Particella 197 Sub. 25).

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Castiglione Delle Stiviere - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità

- ISCRIZIONE NN. 3553/927 del 30/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO de 26/05/2006 Numero di repertorio 7890/1568 Notaio CAPUTO ANGELA Sede VOLTA MANTOVANA (MN) A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale debitore non datore di ipoteca, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

- ISCRIZIONE NN. 422/82 del 03/02/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 02/02/2022 Numero di repertorio 1999/6422 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

- TRASCRIZIONE NN. 3058/2218 del 19/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/06/2024 Numero di repertorio 1880 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Richiedente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Castiglione Delle Stiviere - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità

- ISCRIZIONE NN. 3553/927 del 30/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO de 26/05/2006 Numero di repertorio 7890/1568 Notaio CAPUTO ANGELA Sede VOLTA MANTOVANA (MN) A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale debitore non datore di ipoteca, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

- ISCRIZIONE NN. 422/82 del 03/02/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 02/02/2022 Numero di repertorio 1999/6422 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

- TRASCRIZIONE NN. 3058/2218 del 19/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/06/2024 Numero di repertorio 1880 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Richiedente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Castiglione Delle Stiviere – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità

- ISCRIZIONE NN. 3553/927 del 30/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO de 26/05/2006 Numero di repertorio 7890/1568 Notaio CAPUTO ANGELA Sede VOLTA MANTOVANA (MN) A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale debitore non datore di ipoteca, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

- ISCRIZIONE NN. 422/82 del 03/02/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 02/02/2022 Numero di repertorio 1999/6422 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

- TRASCRIZIONE NN. 3058/2218 del 19/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/06/2024 Numero di repertorio 1880 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Richiedente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Castiglione Delle Stiviere – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità

- ISCRIZIONE NN. 3553/927 del 30/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO de 26/05/2006 Numero di repertorio 7890/1568 Notaio CAPUTO ANGELA Sede VOLTA MANTOVANA (MN) A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

quale debitore non datore di ipoteca, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

- ISCRIZIONE NN. 422/82 del 03/02/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 02/02/2022 Numero di repertorio 1999/6422 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

- TRASCRIZIONE NN. 3058/2218 del 19/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/06/2024 Numero di repertorio 1880 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Richiedente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Castiglione Delle Stiviere Foglio 57 Particella 192 Sub. 10 Particella 197 Sub. 23 Particella 197 Sub. 25.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità" Art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità" Art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in

relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità" Art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità" Art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

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

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Castiglione Delle Stiviere (MN), effettuata in data 10/10/2024 con protocollo n. 56370, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 30/10/2024 le seguenti pratiche:

- Pratica di costruzione edile n. 540 anno 1968, costruzione condominio "ITALIA";
- Pratica di costruzione edile n. 752 anno 1969, costruzione garage interrati;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 5223, condono seminterrati condominiali;
- Autorizzazione edilizia n. 981/94 del 02/11/1994, manutenzione ordinaria;
- Pratica di costruzione edile n. 3 anno 1997, costruzione uscite di sicurezza (non realizzate);
- Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011, ordinanza di inagibilità delle autorimesse (in vigore);

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

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

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: Esternamente il balcone è di maggiori dimensioni, la finestra della cucina è stata trasformata in porta/finestra, la zona ampliata del balcone è stata chiusa con l'apposizione di serramenti ed è stato installato un radiatore a muro. Internamente è stata modificata la distribuzione interna; creazione di porta tra ingresso e cucina, chiusura della porta tra cucina e soggiorno, spostamento del tramezzo tra cucina e soggiorno, creazione di disimpegno costruendo una parete in soggiorno, spostamento della porta d'ingresso ad una camera da letto. Altezza interna inferiore a quanto indicato nelle tavole progettuali.

Per quanto riguarda le parti comuni, nelle tavole progettuali è presente una scala di collegamento tra il secondo piano ed il piano superiore, in quest'ultimo dovrebbero essere state realizzate delle soffitte come si evince dai progetti, mentre al sopralluogo si è riscontrato che tale scala non è stata realizzata e per accedere al piano superiore è presente una botola accessibile dal vano scale comune, lo scrivente non ha potuto accedere al sottotetto per motivi di sicurezza, quindi non ha verificato cosa sia presente in tale ambiente. Al piano seminterrato si sono riscontrate le seguenti difformità: alcune finestre si presentano tamponate, la distribuzione degli spazi comuni risulta difforme.

Visto quanto sopra descritto, si ritiene in via del tutto indicativa e non certa, che le difformità interne riscontrate siano sanabili. Esternamente, la maggiore dimensione del balcone si ritiene sanabile, mentre la veranda dovrà probabilmente essere ripristinata a balcone (previo ottenimento autorizzazione all'ampliamento del balcone). Si precisa che tutte le opere difformi, riguardanti parti comuni (ad esempio facciate, vani scale ecc.) necessitano del preventivo assenso del condominio per poter essere eventualmente sanate.

Le sopracitate difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, condominio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 10.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

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

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Castiglione Delle Stiviere (MN), effettuata in data 10/10/2024 con protocollo n. 56370, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 30/10/2024 le seguenti pratiche:

- Pratica di costruzione edile n. 540 anno 1968, costruzione condominio "ITALIA";
- Pratica di costruzione edile n. 752 anno 1969, costruzione garage interrati;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 5223, condono seminterrati condominiali;
- Autorizzazione edilizia n. 981/94 del 02/11/1994, manutenzione ordinaria;
- Pratica di costruzione edile n. 3 anno 1997, costruzione uscite di sicurezza (non realizzate);
- Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011, ordinanza di inagibilità delle autorimesse (in vigore);

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: rispetto alle planimetrie catastali è presente una finestratura con la cantina sul lato nord; rispetto al progetto di costruzione ed al successivo condono, la distribuzione degli spazi comuni, dimensioni e posizione della cantina, altezze interne, risultano difformi.

Inoltre, in relazione agli spazi comuni, nelle tavole progettuali è presente una scala di collegamento tra il secondo piano ed il piano superiore, in quest'ultimo dovrebbero essere state realizzate delle soffitte come si evince dai progetti, mentre al sopralluogo si è riscontrato che tale scala non è stata realizzata e per accedere al piano superiore è presente una botola accessibile dal vano scale comune, lo scrivente non ha potuto accedere al sottotetto per motivi di sicurezza, quindi non ha verificato cosa sia presente in tale ambiente. Alcune finestre del seminterrato si presentano tamponate e i balconi sono stati realizzati difformemente al progetto.

Visto quanto sopra descritto, si ritiene in via del tutto indicativa e non certa, che le difformità interne riscontrate siano sanabili. Si precisa che tutte le opere difformi, riguardanti parti comuni (ad esempio facciate, vani scale ecc.) necessitano del preventivo assenso del condominio per poter essere eventualmente sanate.

Le sopracitate difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e

documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, condominio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente ha già stimato i costi di sanatoria del presente cespite nel bene 1 facente parte del medesimo lotto di vendita, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Castiglione Delle Stiviere (MN), effettuata in data 10/10/2024 con protocollo n. 56370, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 30/10/2024 le seguenti pratiche:

- Pratica di costruzione edile n. 540 anno 1968, costruzione condominio "ITALIA";
- Pratica di costruzione edile n. 752 anno 1969, costruzione garage interrati;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 5223, condono seminterrati condominiali;
- Autorizzazione edilizia n. 981/94 del 02/11/1994, manutenzione ordinaria;
- Pratica di costruzione edile n. 3 anno 1997, costruzione uscite di sicurezza (non realizzate);
- Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011, ordinanza di inagibilità delle autorimesse (in vigore);

Non è stato possibile eseguire un sopralluogo e prendere visione del cespite, in quanto come citato nei precedenti capitoli l'autorimessa è inaccessibile, quindi è impossibile verificare la conformità edilizia del fabbricato.

Dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale si apprende che il compendio è stato edificato in forza della licenza di costruzione n.752 del 07/07/1969 ed ha ottenuto il certificato di agibilità n. 752 del 09/09/1970.

Lo stabile è stato inoltre oggetto dell'Ordinanza n.12/2011 del 14/02/2011, la quale richiamava l'Ordinanza n. 699 del 05/10/2000, con quest'ultima veniva disposto il divieto di utilizzo di 100 autorimesse interrato.

Dallo studio della sopracitata documentazione emerge che ad oggi l'autorimessa è inutilizzabile e necessita inoltre di: sistemazione degli impianti presenti, alcune modifiche strutturali, verifica dello stato delle strutture con eventuali interventi di ripristino/consolidamento e ottenimento del certificato di prevenzioni incendi. Il tutto prima di poter essere nuovamente fruibile e dichiarata agibile.

Si rimanda alla sopracitata documentazione in allegato per i dovuti approfondimenti.

Lo scrivente CTU per i motivi sopraelencati è impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la regolarità urbanistica/catastale del cespite e non può stimare i costi di ripristino/adequamento anche con opere oltre ad oneri tecnici e/o sanzionatori.

Inoltre, si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, lavorazione e vendita dell'amianto è fuori legge. La norma stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

Le problematiche esposte sono state tenute in considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento al cespite.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Castiglione Delle Stiviere (MN), effettuata in data 10/10/2024 con protocollo n. 56370, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 30/10/2024 le seguenti pratiche:

- Pratica di costruzione edile n. 540 anno 1968, costruzione condominio "ITALIA";
- Pratica di costruzione edile n. 752 anno 1969, costruzione garage interrati;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 5223, condono seminterrati condominiali;
- Autorizzazione edilizia n. 981/94 del 02/11/1994, manutenzione ordinaria;
- Pratica di costruzione edile n. 3 anno 1997, costruzione uscite di sicurezza (non realizzate);
- Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011, ordinanza di inagibilità delle autorimesse (in vigore);

Non è stato possibile eseguire un sopralluogo e prendere visione del cespite, in quanto come citato nei precedenti capitoli l'autorimessa è inaccessibile, quindi è impossibile verificare la conformità edilizia del

fabbricato.

Dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale si apprende che il compendio è stato edificato in forza della licenza di costruzione n.752 del 07/07/1969 ed ha ottenuto il certificato di agibilità n. 752 del 09/09/1970.

Lo stabile è stato inoltre oggetto dell'Ordinanza n.12/2011 del 14/02/2011, la quale richiamava l'Ordinanza n. 699 del 05/10/2000, con quest'ultima veniva disposto il divieto di utilizzo di 100 autorimesse interraste.

Dallo studio della sopracitata documentazione emerge che ad oggi l'autorimessa è inutilizzabile e necessita inoltre di: sistemazione degli impianti presenti, alcune modifiche strutturali, verifica dello stato delle strutture con eventuali interventi di ripristino/consolidamento e ottenimento del certificato di prevenzioni incendi. Il tutto prima di poter essere nuovamente fruibile e dichiarata agibile.

Si rimanda alla sopracitata documentazione in allegato per i dovuti approfondimenti.

Lo scrivente CTU per i motivi sopraelencati è impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la regolarità urbanistica/catastale del cespite e non può stimare i costi di ripristino/adeguamento anche con opere oltre ad oneri tecnici e/o sanzionatori.

Inoltre, si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, lavorazione e vendita dell'amianto è fuori legge. La norma stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

Le problematiche esposte sono state tenute in considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento al cespite.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo all'esterno del condominio non era presente la targhetta identificativa dell'amministratore condominiale, gli occupanti dell'immobile hanno riferito che al momento non era in carica alcun amministratore condominiale. Lo scrivente ha inoltre provato a contattare telefonicamente alcuni amministratori condominiali di Castiglione delle Stiviere, ma nessuno degli stessi gestisce il condomino in oggetto.

Per tali motivi non è stato possibile ottenere gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Non sono stati forniti i bilanci consuntivi e preventivi. Non è stato possibile reperire la tabella millesimale.

Quanto di seguito esposto fa riferimento all'atto di provenienza in allegato alla presente, al quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso edilizio denominato "Le Nazioni", costituito da undici fabbricati condominiali e due corpi di locali autorimesse. Più precisamente l'appartamento e la cantina fanno

parte del "Condominio Italia". Ai cespiti immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà, all'appartamento una quota di 72 millesimi di tutte le parti comuni dello stabile, nonché una quota di 75,27 millesimi spettante al "Condominio Italia" di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni" e più precisamente della strada di accesso al Viale Dunant, del cortile e dei Giardini. Vista l'assenza di documentazione certa e le condizioni in cui vessa il complesso residenziale lo scrivente presume la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il cespite in oggetto risulta pertinenziale dell'appartamento (bene 1 di questo lotto), i millesimi riferiti all'abitazione dovrebbero ricomprendere anche la presente cantina.

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo all'esterno del condominio non era presente la targhetta identificativa dell'amministratore condominiale, gli occupanti dell'immobile hanno riferito che al momento non era in carica alcun amministratore condominiale. Lo scrivente ha inoltre provato a contattare telefonicamente alcuni amministratori condominiali di Castiglione delle Stiviere, ma nessuno degli stessi gestisce il condomino in oggetto.

Per tali motivi non è stato possibile ottenere gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Non sono stati forniti i bilanci consuntivi e preventivi. Non è stato possibile reperire la tabella millesimale.

Quanto di seguito esposto fa riferimento all'atto di provenienza in allegato alla presente, al quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso edilizio denominato "Le Nazioni", costituito da undici fabbricati condominiali e due corpi di locali autorimesse. Più precisamente l'appartamento e la cantina fanno parte del "Condominio Italia". Ai cespiti immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà, all'appartamento una quota di 72 millesimi di tutte le parti comuni dello stabile, nonché una quota di 75,27 millesimi spettante al "Condominio Italia" di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni" e più precisamente della strada di accesso al Viale Dunant, del cortile e dei Giardini.

Vista l'assenza di documentazione certa e le condizioni in cui vessa il complesso residenziale lo scrivente presume la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo all'esterno del compendio non era presente la targhetta identificativa dell'amministratore condominiale, i presenti hanno riferito che al momento non era in carica alcun amministratore condominiale. Lo scrivente ha inoltre provato a contattare telefonicamente alcuni amministratori condominiali di Castiglione delle Stiviere, ma nessuno degli stessi gestisce il condomino in oggetto.

Per tali motivi non è stato possibile ottenere gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Non sono stati forniti i bilanci consuntivi e preventivi. Non è stato possibile reperire la tabella millesimale.

Quanto di seguito esposto è contenuto nell'atto di provenienza in allegato, al quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso edilizio denominato "Le Nazioni", costituito da undici fabbricati condominiali e due corpi di locali autorimesse.

Quanto a ciascuna autorimessa spetta una quota di 10 millesimi delle parti comuni del corpo autorimesse di cui fanno parte con esclusione della sovrastante area comune a verde, e una quota di 1 millesimo di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni".

Vista l'assenza di documentazione certa e le condizioni in cui vessa il corpo autorimesse ad oggi inaccessibile e dichiarato inutilizzabile, lo scrivente presume la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo all'esterno del compendio non era presente la targhetta identificativa dell'amministratore condominiale, i presenti hanno riferito che al momento non era in carica alcun amministratore condominiale. Lo scrivente ha inoltre provato a contattare telefonicamente alcuni amministratori condominiali di Castiglione delle Stiviere, ma nessuno degli stessi gestisce il condomino in oggetto.

Per tali motivi non è stato possibile ottenere gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Non sono stati forniti i bilanci consuntivi e preventivi. Non è stato possibile reperire la tabella millesimale.

Quanto di seguito esposto è contenuto nell'atto di provenienza in allegato, al quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso edilizio denominato "Le Nazioni", costituito da undici fabbricati condominiali e due corpi di locali autorimesse.

Quanto a ciascuna autorimessa spetta una quota di 10 millesimi delle parti comuni del corpo autorimesse di cui fanno parte con esclusione della sovrastante area comune a verde, e una quota di 1 millesimo di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni".

Vista l'assenza di documentazione certa e le condizioni in cui vessa il corpo autorimesse ad oggi inaccessibile e dichiarato inutilizzabile, lo scrivente presume la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato denominato "Condominio Italia", facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 24, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano secondo: ingresso, cucina con piccola veranda, disimpegno, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 192, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 54.031,25

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1

Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano seminterrato di un fabbricato denominato "Condominio Italia", facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 24, nel comune di Castiglione delle Stiviere

(MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è composta da un unico locale a pianta libera. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 192, Sub. 22, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 500,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1

Oggetto dell'esecuzione è un garage ad oggi collabente posto al piano primo interrato di un complesso condominiale, facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 21, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. Accesso e recesso pedonale o carraio avvengono attraverso area comune, prospiciente la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione dell'elaborato planimetrico in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 102, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 3.150,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1

Oggetto dell'esecuzione è un garage ad oggi collabente posto al piano primo interrato di un complesso condominiale, facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 21, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di

quello che potremmo definire centro cittadino. Accesso e recesso pedonale o carraio avvengono attraverso area comune, prospiciente la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione dell'elaborato planimetrico in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 103, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 3.150,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2	86,45 mq	625,00 €/mq	€ 54.031,25	100,00%	€ 54.031,25
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1	0,80 mq	625,00 €/mq	€ 500,00	100,00%	€ 500,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1	7,00 mq	450,00 €/mq	€ 3.150,00	100,00%	€ 3.150,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1	7,00 mq	450,00 €/mq	€ 3.150,00	100,00%	€ 3.150,00
Valore di stima:					€ 60.831,25

Valore di stima: € 60.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	10000,00	€
Deprezzamento per oneri condominiali e spese di manutenzione di appartamento e cantina	10,00	%
Deprezzamento per oneri condominiali e spese di ripristino delle autorimesse	10,00	%

**Valore finale di stima: € 32.000,00**

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

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

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

**IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:**

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione degli edifici possano ancora contenere

ASTE GIUDIZIARIE®  
fibre di elementi in amianto

ASTE GIUDIZIARIE®  
IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

ASTE GIUDIZIARIE®  
l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazione e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitatamene definitiva, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

ASTE GIUDIZIARIE®  
IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

ASTE GIUDIZIARIE®  
che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'azienda, i beni all'interno dei fabbricati, quote, il bestiame, ecc. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

ASTE GIUDIZIARIE®  
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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Mantova, li 19/12/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1 - SCHEDE DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 2 - RIFERIMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 4 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 5 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 6 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 7 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 8 - CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 9 - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 10 - ELABORATI PLANIMETRICI E ELENCHI SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - 11 - ORDINANZA INAGIBILITA' GARAGE
- ✓ Altri allegati - 12 - PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE N. 540/1968
- ✓ Altri allegati - 13 - PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE N. 752/1969
- ✓ Altri allegati - 14 - CONDONO EDILIZIO N. 649/1987
- ✓ Altri allegati - 15 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 981/94
- ✓ Altri allegati - 16 - PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE N. 3/1997
- ✓ Altri allegati - 17 - PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato denominato "Condominio Italia", facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 24, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano secondo: ingresso, cucina con piccola veranda, disimpegno, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 192, Sub. 21, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità" Art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1

Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano seminterrato di un fabbricato denominato "Condominio Italia", facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 24, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è composta da un unico locale a pianta libera. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 192, Sub. 22, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità" Art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1

Oggetto dell'esecuzione è un garage ad oggi collabente posto al piano primo interrato di un complesso

condominiale, facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 21, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. Accesso e recesso pedonale o carraio avvengono attraverso area comune, prospiciente la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione dell'elaborato planimetrico in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 102, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità" Art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1

Oggetto dell'esecuzione è un garage ad oggi collabente posto al piano primo interrato di un complesso condominiale, facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 21, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. Accesso e recesso pedonale o carraio avvengono attraverso area comune, prospiciente la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione dell'elaborato planimetrico in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 103, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente, appartiene alla zona "Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità" Art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

**Prezzo base d'asta: € 32.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 192, Sub. 21, Categoria A2	<b>Superficie</b>	86,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato denominato "Condominio Italia", facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 24, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano secondo: ingresso, cucina con piccola veranda, disimpegno, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 192, Sub. 22, Categoria C2	<b>Superficie</b>	0,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano seminterrato di un fabbricato denominato "Condominio Italia", facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 24, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è composta da un unico locale a pianta libera. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 102, Categoria F2	<b>Superficie</b>	7,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo, con necessità di interventi di ripristino prima dell'utilizzo, le autorimesse risultano inutilizzabili ed inaccessibili. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto dell'esecuzione è un garage ad oggi collabente posto al piano primo interrato di un complesso condominiale, facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 21, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. Accesso e recesso pedonale o carraio avvengono attraverso area comune, prospiciente la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione dell'elaborato planimetrico in allegato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 103, Categoria F2	<b>Superficie</b>	7,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo, con necessità di interventi di ripristino prima dell'utilizzo, le autorimesse risultano inutilizzabili ed inaccessibili. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto dell'esecuzione è un garage ad oggi collabente posto al piano primo interrato di un complesso condominiale, facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "Le Nazioni". Il cespite in oggetto si trova in Via John e Robert Kennedy n. 21, nel comune di Castiglione delle Stiviere (MN), quartiere Cinque Continenti. L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. Accesso e recesso pedonale o carraio avvengono attraverso area comune, prospiciente la pubblica via denominata Via John e Robert Kennedy. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione dell'elaborato planimetrico in allegato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

