

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Peccini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	11
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	29



In data 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Peccini Roberto, con studio in Piazza Arturo Pasotti n° 23 - 46014 - Castellucchio (MN), email geom.robertopeccini@gmail.com, PEC roberto.peccini@geopec.it, Tel. 3387530409, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3 (Coord. Geografiche: 45.19275 - 10.97209)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3 (Coord. Geografiche: 45.19275 - 10.97209)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina condominiale di tre piani, terra, primo e secondo, composta da dieci appartamenti e altrettante autorimesse. L'edificio sorge su un lotto di terreno ubicato nel capoluogo del Comune di Castel d'Ario, in angolo fra le Vie Montale dove si affacciano gli ingressi carraio e pedonale e Via della Libertà. Ai lati strada, ovest e sud, il lotto è delimitato da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante cancellata in acciaio zincato, che richiama, per forma e profili, i cancelli che proteggono gli ingressi carraio e pedonale. Al lato nord la recinzione è costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica plastificata, mentre al lato est il lotto di terreno, su cui sorge l'edificio condominiale, non è delimitato da recinzione e si trova in continuità con il lotto adiacente sul quale sorge un altro edificio condominiale. L'area scoperta interna al lotto è pavimentata in calcestruzzo limitatamente al marciapiedi che si estende su tutto il perimetro dell'edificio e al percorso pedonale di accesso che si estende fra la pubblica via Montale e l'ingresso al piano terra della palazzina. La parte rimanente dell'area scoperta è sistemata in parte a verde e precisamente sul fronte sud dell'edificio, in parte in spaccato di ghiaia dove è previsto il transito delle vetture che accedono alle autorimesse. L'ingresso alla palazzina è posto pressoché al centro della facciata al lato sud, la porta di accesso al vano scale è protetta da una pensilina che concede un discreto riparo. Oltrepassata la porta d'ingresso condominiale, si accede direttamente al vano scale che porta ai vari piani sui quali si affacciano le porte di accesso ai vari appartamenti. L'appartamento in questione, ha accesso dal ballatoio di sbarco della scala al piano secondo, la porta si trova di fronte alla scala. L'ingresso si apre in un unico ambiente destinato a cucina, pranzo e soggiorno, oltrepassato il quale si accede ad un disbrigo dal quale si accede al bagno, e alle due stanze da letto, una matrimoniale e l'altra singola, di cui è composta la zona notte. Dalla portafinestra che aeroillumina il soggiorno, si accede ad un balcone che si estende per una profondità di 1,10m e per una larghezza pari a quella del soggiorno. La palazzina sorge nell'ambito di un quartiere ubicato ad ovest del centro edificato del capoluogo del Comune di Castel d'Ario ad una distanza di circa 500 metri, in linea d'aria, dalla sede municipale ubicata al centro dell'attività sociale del paese. Il quartiere è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, costituite da ampie strade pavimentate in conglomerato bituminoso, da marciapiedi su entrambe i lati in grado di garantire il transito pedonale in assoluta sicurezza, alcune vie sono piantumate con alberi di medio e alto fusto, una serie di spazi a parcheggio ben distribuiti garantiscono la possibilità di sosta ai residenti e ai loro ospiti. Le strade sono tutte dotate dei sotto servizi costituiti da: fognatura allacciata al

depuratore Comunale, linea di gasdotto metano, acquedotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica.

Il paese di Castel d'Ario, capoluogo dell'omonimo Comune, è discretamente servito in autonomia, troviamo la sede Municipale, le scuole da quella dell'infanzia, alle elementari e alle medie, la parrocchia, l'ufficio postale, banche, negozi di vario genere e varie attività artigianali e commerciali, nonché il mercato settimanale che si svolge ogni domenica mattina. Castel d'Ario è collegato con discreto servizio autobus al capoluogo della Provincia di Mantova a cui territorialmente appartiene, inoltre è dotato di stazione sulla linea ferroviaria Mantova -Nogara, la quale permette il collegamento con le principali città di Verona, Bologna e Padova.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Autorimessa ubicata al piano terra della palazzina condominiale dove, al piano secondo, si trova ubicato l'appartamento di cui al precedente bene n° 1. L'accesso avviene dall'area cortiva comune di cui al foglio 6 particella 672.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Il creditore precedente ha optato per per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, resa dal **** Omissis ****, Notaio in Perugia.

Nella provenienza ventennale è indicato l'atto notarile di primo acquisto avvenuto, al termine della costruzione del fabbricato, in data 24.06.2005 di rep. 61349/16746 a ministero del Notaio Dott.**** Omissis ****. L'atto non

è antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento, d'altra parte non lo può essere essendo il bene, catastalmente costituito in data 18.04.2005 al prot. MN0034723.

Il creditore precedente non ha provveduto al deposito degli estratti catastali né attuali né storici.

I dati catastali attuali e storici sono gli stessi e sono riportati correttamente nel certificato notarile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

VEDI QUANTO INDICATO NEL PRECEDENTE BENE N° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

I confini del presente bene identificato al catasto fabbricati del Comune di Castel d'Ario MN al fg. 6 part. 673 sub. 9, da nord in senso orario sono così identificati:

nord: foglio 6 particella 672, area cortiva comune;

est: foglio 6 particella 672, area cortiva comune;

sud: foglio 6 particella 673 sub 10 per un tratto, foglio 6 particella 673 sub 21 (vano scale comune) per un secondo tratto;

ovest: foglio 6 particella 673 subalterno 8.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

I confini del presente bene identificato al catasto fabbricati del Comune di Castel d'Ario MN al fg. 6 part. 673 sub. 14, da nord in senso orario sono così identificati:

nord: foglio 6 particella 672, area cortiva comune;

est: foglio 6 particella 672, subalterno 15;

sud: foglio 6 particella 673 sub 1 per un primo tratto, foglio 6 particella 673 sub 11 per un secondo tratto;

ovest: foglio 6 particella 673 subalterno 13.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,06 mq	67,04 mq	1	67,04 mq	2,72 m	secondo
Balcone scoperto	5,51 mq	5,51 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				68,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,42 mq	16,47 mq	0,40	6,59 mq	2,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				6,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2000 al 24/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 615 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.33.83 Reddito dominicale € 39,14 Reddito agrario € 31,45
Dal 24/03/2005 al 24/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 673 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.01 Reddito dominicale € 3,48 Reddito agrario € 2,80
Dal 24/03/2005 al 18/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 673 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.03.01
Dal 18/04/2005 al 24/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 24/06/2005 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 02/03/2006 al 17/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 17/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 70 mq, escl. aree scop. 68 mq

		Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 24/09/2024 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 70 mq. escl. aree scop. 68 mq Rendita € 206,58 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2000 al 24/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 615 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.33.83 Reddito dominicale € 39,14 Reddito agrario € 31,45
Dal 24/03/2005 al 24/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 673 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.01 Reddito dominicale € 3,48 Reddito agrario € 2,80
Dal 24/03/2005 al 18/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 673 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.03.01
Dal 18/04/2005 al 24/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 24/06/2005 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 02/03/2006 al 17/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 17/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 46,48 Piano T

Dal 09/11/2015 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 24/09/2024 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 673, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 46,48 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	673	9		A3	4	4 vani	70 mq. escl. aree scop. 68 mq	206,58 €	2	

Corrispondenza catastale

Nella scheda planimetrica catastale la pianta dell'unità immobiliare, corrisponde allo stato dei luoghi. Tuttavia l'altezza in essa dichiarata pari a 2,70m, non corrisponde a quella reale la quale è pari a 2,72m. Considerato che la consistenza del bene, per effetto della diversa altezza non varia, al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi, si è ritenuto di non procedere con l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

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

							e			
	6	673	14		C6	3	15 mq	17 mq	46,48 €	T

Corrispondenza catastale

Nella scheda planimetrica catastale la pianta dell'unità immobiliare, corrisponde allo stato dei luoghi. Tuttavia l'altezza in essa dichiarata pari a 2,70m, non corrisponde a quella reale la quale è pari a 2,75m. Considerato che la consistenza del bene, per effetto della diversa altezza non varia, al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi, si è ritenuto di non procedere con l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto estimatore non risultano patti o condizioni che in qualche modo possano interferire con il pieno godimento del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto estimatore non risultano patti o condizioni che in qualche modo possano interferire con il pieno godimento del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Al momento del sopralluogo l'autorimessa si trovava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Il bene comprende una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, che comprende il vano scale e ingresso - Fig. 6 part. 673 subalterno 21 per complessivi 118,55 (centodiciotto virgola cinquantacinque) millesimi- e l'area cortiva - Fig. 6 part. 672 per complessivi 32,89 (trentadue virgola ottantanove) millesimi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

VEDI QUANTO INDICATO NEL PRECEDENTE BENE N° 1. SI precisa inoltre che i millesimi indicati nel bene n° 1, comprendono anche l'autorimessa di cui al presente bene n° 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Nell'atto di acquisto a ministero del Notaio Dott.**** Omissis **** in data 24.06.2005, di Rep. n° 61.349 e di Racc. 16.746, trascritto a Mantova in data 28.06.2005 ai nn. 9577/5742, è riportato: " Quanto in contratto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non locato, con ogni accessione e pertinenza con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive apparenti o meno, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio e sull'area scoperta comune agli edifici di cui ai mappali 673, 674 e 675 censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel d'Ario al foglio 6, mappale 672."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

VEDI QUANTO INDICATO NEL PRECEDENTE BENE N° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

L'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare che costituisce il presente bene n° 1, dai documenti in possesso si evince che le murature appoggiano su fondazioni continue in calcestruzzo integrate da plinti isolati in corrispondenza dei pilastri.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai a struttura mista in latero-cemento come pure gli sbalzi.

Le scale e le gronde sono realizzate in calcestruzzo armato.

Il tetto è costituito in struttura mista in latero-cemento con muricci e tavelloni e sovrastante manto di copertura in tegole di cemento tipo Wierer.

Gli accessi carraio e pedonale avvengono dalla pubblica Via Eugenio Montale, risultano protetti da cancelli in acciaio zincato che si aprono sull'area cortiva di pertinenza.

L'area cortiva è destinata in parte a verde e in parte al transito veicolare per l'accesso alle autorimesse e risulta comune a tutte le unità immobiliari comprese negli edifici di cui alle particelle 673-674-675.

In centro alla facciata principale, con esposizione al lato sud, in leggero arretramento rispetto al filo muro del perimetro di massimo ingombro della palazzina e protetto da una pensilina in calcestruzzo a vista, si trova l'ingresso condominiale agli appartamenti.

Varcata la soglia dell'ingresso condominiale al piano terra, si accede ad un piccolo atrio che fiancheggia la scala che porta al piano secondo dove si trova il cespite in oggetto, l'atrio e pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di gres porcellanato mentre la scala è rivestita in granito.

Raggiunto il pianerottolo di sbarco della scala al piano secondo, di fronte alla scala si trova la porta di ingresso all'appartamento.

Entrando nell'appartamento si accede ad un unico locale dove trovano spazio un piccolo ingresso il soggiorno, un angolo cottura con zona pranzo.

Attraverso la portafinestra che aeroillumina il locale, si accede al balcone che si estende per tutto il fronte nord di questo locale con affaccio sull'area cortiva comune, oltre la quale si estende un ampio spazio a verde, dove trovano spazio i campi da calcio, parcheggi e verde pubblico.

Dal soggiorno si accede ad un disbrigo sul quale si affacciano il bagno e due stanze da letto, una matrimoniale e l'altra singola.

Tutti i locali che compongono l'appartamento sono pavimentati in piastrelle di gres porcellanato, a raccordo fra pavimento e parete è esistente il battiscopa in legno.

Nel bagno le pareti sono rivestite su tutti i lati con piastrelle in ceramica smaltata.

I serramenti a vetro che proteggono le porte e le finestre sono in legno e montano il vetro camera, il sistema di oscuramento è garantito da oscuri in alluminio verniciato.

La porta di ingresso all'appartamento è di tipo blindato, quelle interne di chiusura dei vari locali, sono di tipo tamburato esternamente impiallacciate in color noce scuro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con generatore di calore alimentato a gas naturale di rete (metano) ubicato all'interno del locale giorno, nel contesto dell'angolo cottura.

I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in elementi di alluminio, regolati da un unico termostato ambiente che agisce direttamente sulla caldaia.

L'appartamento è altresì dotato di impianto elettrico, illuminazione e forza motrice, il cui quadro di comando si trova all'interno dell'appartamento e precisamente a fianco della porta di ingresso.

Le pareti ed i soffitti di tutto l'appartamento sono intonacati e tinteggiati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

L'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare che costituisce il presente bene n° 2, dai documenti in possesso si evince che le murature appoggiano su fondazioni continue in calcestruzzo integrate da plinti isolati in corrispondenza dei pilastri.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai a struttura mista in latero-cemento come pure gli sbalzi.

Le scale e le gronde sono realizzate in calcestruzzo armato.

Il tetto è costituito in struttura mista in latero-cemento con muricci e tavelloni e sovrastante manto di copertura in tegole di cemento tipo Wierer.

Gli accessi carraio e pedonale avvengono dalla pubblica Via Eugenio Montale, risultano protetti da cancelli in acciaio zincato che si aprono sull'area cortiva di pertinenza.

L'area cortiva, fg 6 part. 672, è destinata in parte a verde e in parte al transito veicolare per l'accesso alle autorimesse e risulta comune a tutte le unità immobiliari comprese negli edifici di cui alle particelle 673-674-675.

L'unico accesso all'autorimessa avviene dall'area cortiva foglio 6 particella 672 attraverso la basculante, in acciaio verniciato, ad azionamento manuale, posta a protezione dell'ingresso.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, illuminazione e forza motrice.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

L'immobile, al moneto del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dal proprio figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

L'immobile, al moneto del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2005 al 24/06/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giampaolo Fabbi	28/07/1999	41305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Srvizio di Pubblicità Immobiliare di Mantov	03/08/1999		6369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/06/2005 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Giampaolo Fabbi	24/06/2005			61349	16746
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	28/06/2005				5742
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Nel primo periodo l'impresa edile Brentaro acquista il terreno sul quale costruisce il fabbricato che comprende il bene in questione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2005 al 24/06/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giampaolo Fabbi	28/07/1999	41305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Srvizio di Pubblicità Immobiliare di Mantov	03/08/1999		6369
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/06/2005 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giampaolo Fabbi	24/06/2005	61349	16746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	28/06/2005		5742
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Nel primo periodo l'impresa edile Brentaro acquista il terreno sul quale costruisce il fabbricato che comprende il bene in questione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 28/06/2005

Reg. gen. 9578 - Reg. part. 2422

Quota: 1/1

Importo: € 224.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: Notaio Giampaolo Fabbi

Data: 24/06/2005

N° repertorio: 61350

N° raccolta: 16747

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 14/12/2022

Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2767

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.721,18

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 02/07/2022

N° repertorio: 287/2022

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 02/10/2024

Reg. gen. 12708 - Reg. part. 9270

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte, gli oneri di cancellazione delle presenti formalità risultano essere i seguenti:

- cancellazione iscrizione ipoteca volontaria RG/RP n° 9578/2422 del 28/06/2005, euro 35,00.
 - cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale di RG/RP n° 16185/2767 del 14/12/2022, si presume che i costi di cancellazione vengano calcolati in modo uguale alla cancellazione delle ipoteche giudiziali, per cui avremo: euro 59,00 per imposta di bollo, euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 200,00 per imposta ipotecaria.
 - cancellazione trascrizione atto di pignoramento RG/RP n° 12708/9270 del 02/10/2024, euro 294,00.
- Ai costi sopra esposti va aggiunto l'onorario del professionista incaricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/06/2005
Reg. gen. 9578 - Reg. part. 2422
Quota: 1/1
Importo: € 224.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: Notaio Dott. Giampaolo Fabbi
Data: 24/06/2005
N° repertorio: 61350
N° raccolta: 16747
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 14/12/2022
Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2767
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.721,18

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 02/10/2024

Reg. gen. 12708 - Reg. part. 9270

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte, gli oneri di cancellazione delle presenti formalità risultano essere i seguenti:

- cancellazione iscrizione ipoteca volontaria RG/RP n° 9578/2422 del 28/06/2005, euro 35,00.

- cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale di RG/RP n° 16185/2767 del 14/12/2022, si

presume che i costi di cancellazione vengano calcolati in modo uguale alla cancellazione delle ipoteche giudiziali, per cui avremo: euro 59,00 per imposta di bollo, euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 200,00 per imposta ipotecaria.

- cancellazione trascrizione atto di pignoramento RG/RP n° 12708/9270 del 02/10/2024, euro 294,00.

Ai costi sopra esposti va aggiunto l'onorario del professionista incaricato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Il Comune di Castel d'Ario è dotato di Piano del Governo del Territorio.

Il fabbricato oggetto di stima, con tutta l'area sulla quale esso insiste, si trova in - Zona C1 -.

La Zona "C1" individua le aree interessate da piani attuativi approvati, adottati o comunque preordinati dal P.R.G. vigente prima dell'entrata in vigore del PGT.

L'attuazione di questa zona è soggetta ad intervento diretto nel rispetto delle prescrizioni vigenti dettate dalle Convenzioni del Piano attuativo in essere o adottato.

L'edificabilità in questa zona, è principalmente normata dall'articolo 15 del titolo IV - delle norme relative al piano delle regole - Norme Tecniche Attuative del P.G.T.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

VEDI QUANTO INDICATO NEL PRECEDENTE BENE N° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

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

La costruzione dell'edificio, in cui si trova inserito il bene in oggetto, fu autorizzata con Permesso di Costruire n° 2003/025, rilasciato in data 17.02.2004 al prot. n° 1813/11879.

Successivamente, in data 14.04.2005, prot. n° 2874, è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività D.I.A. per varianti alla P.E. n° 2003/025.

In data 16.08.2005 al prot. n° 6931, venne richiesta l'abitabilità.

All'interno del fascicolo non è stato trovato il relativo certificato.

Il rilascio del certificato di abitabilità, all'epoca era disciplinato dall'art. 25 del testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), il quale prevedeva che il certificato doveva essere richiesto al Comune competente, che aveva 30 giorni per pronunciarsi. In assenza di risposta entro tale termine, si applicava il principio del silenzio-assenso, ovvero il certificato si intendeva rilasciato automaticamente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al P.d.C. n° 2003/025 e alla D.I.A. del 14.04.2005, sono emerse le seguenti difformità:

- 1). La larghezza massima interna dell'appartamento dichiarata è pari a 5,40m, quella rilevata è pari a 5,38m, la differenza rientra nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis del D.P.R. 380/2001;
- 2). La lunghezza massima interna dell'appartamento dichiarata è pari a 11,05m, quella rilevata è pari a 11,01m, la differenza rientra nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis del D.P.R. 380/2001;
- 3). I vani finestre e portefinestre aperti sulle murature esterne, pur riguardando le parti comuni condominiali, si ritiene corretto far presente che le loro dimensioni rilevate, non corrispondono a quelle indicate nei grafici progettuali, la normativa non fornisce indicazioni esplicite riguardo al calcolo delle tolleranze per le parti comuni condominiali, pertanto in assenza di una chiara disposizione normativa non è possibile stabilire se possano o meno rientrare nelle tolleranze costruttive stabilite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Il trasferimento di proprietà di un'unità immobiliare inserita in un contesto condominiale dove esistono difformità sulle parti comuni risulta possibile. Tuttavia si è voluto dare evidenza della situazione affinché l'eventuale assegnatario ne sia informato.
- 4). Nella stessa situazione delle finestre e delle portefinestre si trova il balcone in sporto sul lato nord di fronte al soggiorno.
- 5). L'altezza interna dei locali, negli elaborati grafici è stata dichiarata pari a 2,70m, in realtà l'altezza rilevata è pari a 2,72m, la differenza rientra nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis del D.P.R. 380/2001.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

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

VEDI QUANTO INDICATO NEL PRECEDENTE BENE N° 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al P.d.C. n° 2003/025 e alla D.I.A. del 14.04.2005, sono emerse le seguenti difformità:

- 1). La lunghezza massima interna dell'autorimessa dichiarata è pari a 5,40m, quella rilevata è pari a 5,34m, la differenza rientra nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis del D.P.R. 380/2001;
- 2). L'altezza interna dell'autorimessa, negli elaborati grafici è stata dichiarata pari a 2,70m, in realtà l'altezza rilevata è pari a 2,75m, la differenza rientra nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis del D.P.R. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 280,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 998,42

Le spese sopra esposte mi sono state comunicate dall'Amministratrice Dott.ssa Laura Secchiati.

Si informa che le tabelle millesimali, unitamente al regolamento di condominio, sono stati allegati sotto la lettera A all'atto notarile redatto dal Notaio Dott. Giampaolo Fabbi in data 10.06.2005 di Rep. n° 61.228 e Racc. n° 16.690, registrato a Mantova il 16.06.2005 al n° 4.325 serie 1T.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

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

VEDI QUANTO INDICATO NEL PRECEDENTE BENE N° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di appartamento con autorimessa di pertinenza, si è ritenuto opportuno la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina condominiale di tre piani, terra, primo e secondo, composta da dieci appartamenti e altrettante autorimesse. L'edificio sorge su un lotto di terreno ubicato nel capoluogo del Comune di Castel d'Ario, in angolo fra le Vie Montale dove si affacciano gli ingressi carraio e pedonale e Via della Libertà. Ai lati strada, ovest e sud, il lotto è delimitato da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante cancellata in acciaio zincato, che richiama, per forma e profili, i cancelli che proteggono gli ingressi carraio e pedonale. Al lato nord la recinzione è costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica plastificata, mentre al lato est il lotto di terreno, su cui sorge l'edificio condominiale, non è delimitato da recinzione e si trova in continuità con il lotto adiacente sul quale sorge un altro edificio condominiale. L'area scoperta interna al lotto è pavimentata in calcestruzzo limitatamente al marciapiedi che si estende su tutto il perimetro dell'edificio e al percorso pedonale di accesso che si estende fra la pubblica via Montale e l'ingresso al piano terra della palazzina. La parte rimanente dell'area scoperta è sistemata in parte a verde e precisamente sul fronte sud dell'edificio, in parte in spaccato di ghiaia dove è previsto il transito delle vetture che accedono alle autorimesse. L'ingresso alla palazzina è posto pressoché al centro della facciata al lato sud, la porta di accesso al vano scale è protetta da una pensilina che concede un discreto riparo. Oltrepassata la porta d'ingresso condominiale, si accede direttamente al vano scale che porta ai vari piani sui quali si affacciano le porte di accesso ai vari appartamenti. L'appartamento in questione, ha accesso dal ballatoio di sbarco della scala al piano secondo, la porta si trova di fronte alla scala. L'ingresso si apre in un unico ambiente destinato a cucina, pranzo e soggiorno, oltrepassato il quale si accede ad un disbrigo dal quale si accede al bagno, e alle due stanze da letto, una matrimoniale e l'altra singola, di cui è composta la zona notte. Dalla portafinestra che aeroillumina il soggiorno, si accede ad un balcone che si estende per una profondità di 1,10m e per una larghezza pari a quella del soggiorno. La palazzina sorge nell'ambito di un quartiere ubicato ad ovest del centro edificato del capoluogo del Comune di Castel d'Ario ad una distanza di circa 500 metri, in linea d'aria, dalla sede municipale ubicata al centro dell'attività sociale del paese. Il quartiere è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, costituite da ampie strade pavimentate in conglomerato bituminoso, da marciapiedi su entrambe i lati in grado di garantire il transito pedonale in assoluta sicurezza, alcune vie sono piantumate con alberi di medio e alto fusto, una serie di spazi a parcheggio ben distribuiti garantiscono la possibilità di sosta ai residenti e ai loro ospiti. Le strade sono tutte dotate dei sotto servizi costituiti da: fognatura allacciata al depuratore Comunale, linea di gasdotto metano, acquedotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica. Il paese di Castel d'Ario, capoluogo dell'omonimo Comune, è discretamente servito in autonomia, troviamo la sede Municipale, le scuole da quella dell'infanzia, alle elementari e alle medie, la parrocchia, l'ufficio postale, banche, negozi di vario genere

e varie attività artigianali e commerciali, nonché il mercato settimanale che si svolge ogni domenica mattina. Castel d'Ario è collegato con discreto servizio autobus al capoluogo della Provincia di Mantova a cui territorialmente appartiene, inoltre è dotato di stazione sulla linea ferroviaria Mantova -Nogara, la quale permette il collegamento con le principali città di Verona, Bologna e Padova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 673, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 64.999,00

Nell'ambito delle palazzine adiacenti, precisamente quelle identificate al catasto fabbricati al foglio 6 particelle 674 e 675, costruite contemporaneamente a quella in cui si trova inserito il bene in oggetto, si sono concretizzate vendite negli ultimi anni.

Le unità immobiliari oggetto di compravendita hanno la stessa superficie di quella oggetto di valutazione, risalgono allo stesso anno di costruzione, hanno le stesse caratteristiche costruttive, lo stato conservativo delle parti comuni è lo stesso di quello in cui si trova inserita l'unità oggetto di stima. L'unica situazione non conosciuta è lo stato conservativo interno delle unità immobiliari oggetto di recente compravendita.

Tuttavia gli importi indicati negli atti di compravendita si discostano di pochissimo, questo sta a significare che lo stato conservativo è simile, anche in considerazione del limitato periodo intercorso fra l'ultimazione dei lavori di costruzione (2005) e la loro compravendita (2022-2023).

In considerazione degli elementi in possesso, si procede con il metodo di stima a comparazione.

Il valore medio, al mq di superficie lorda, delle compravendite concretizzatesi nel periodo temporale fra il 2022 e il 2023, è pari ad 980,00 €/mq.

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima possa essere pari a 950,00 €/mq di superficie lorda.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3

Autorimessa ubicata al piano terra della palazzina condominiale dove, al piano secondo, si trova ubicato l'appartamento di cui al precedente bene n° 1. L'accesso avviene dall'area cortiva comune di cui al foglio 6 particella 672.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 673, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.260,50

VEDI QUANTO INDICATO NEL PRECEDENTE BENE N° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	68,42 mq	950,00 €/mq	€ 64.999,00	100,00%	€ 64.999,00
Bene N° 2 - Garage Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3	6,59 mq	950,00 €/mq	€ 6.260,50	100,00%	€ 6.260,50
Valore di stima:					€ 71.259,50

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 71.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 71.000,00

VEDI QUANTO INDICATO NELLA SEZIONE STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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®

Castelluccio, li 03/04/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Peccini Roberto
ASTE GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa con elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica ai terreni fg 6 part. 673 (Aggiornamento al 29/03/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica ai fabbricati fg 6 part. 673 sub 9 (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica ai fabbricati fg 6 part. 673 sub 14 (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Scheda catastale fg 6 part. 673 sub 9 (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Scheda catastale fg 6 part. 673 sub 14 (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di acquisto (Aggiornamento al 24/06/2005)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Permesso di costruire 2003/025 (Aggiornamento al 17/02/2004)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Dichiarazione Inizio Attività (Aggiornamento al 14/04/2005)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/01/2025)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
24 di 30

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina condominiale di tre piani, terra, primo e secondo, composta da dieci appartamenti e altrettante autorimesse. L'edificio sorge su un lotto di terreno ubicato nel capoluogo del Comune di Castel d'Ario, in angolo fra le Vie Montale dove si affacciano gli ingressi carraio e pedonale e Via della Libertà. Ai lati strada, ovest e sud, il lotto è delimitato da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante cancellata in acciaio zincato, che richiama, per forma e profili, i cancelli che proteggono gli ingressi carraio e pedonale. Al lato nord la recinzione è costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica plastificata, mentre al lato est il lotto di terreno, su cui sorge l'edificio condominiale, non è delimitato da recinzione e si trova in continuità con il lotto adiacente sul quale sorge un altro edificio condominiale. L'area scoperta interna al lotto è pavimentata in calcestruzzo limitatamente al marciapiedi che si estende su tutto il perimetro dell'edificio e al percorso pedonale di accesso che si estende fra la pubblica via Montale e l'ingresso al piano terra della palazzina. La parte rimanente dell'area scoperta è sistemata in parte a verde e precisamente sul fronte sud dell'edificio, in parte in spaccato di ghiaia dove è previsto il transito delle vetture che accedono alle autorimesse. L'ingresso alla palazzina è posto pressoché al centro della facciata al lato sud, la porta di accesso al vano scale è protetta da una pensilina che concede un discreto riparo. Oltrepassata la porta d'ingresso condominiale, si accede direttamente al vano scale che porta ai vari piani sui quali si affacciano le porte di accesso ai vari appartamenti. L'appartamento in questione, ha accesso dal ballatoio di sbarco della scala al piano secondo, la porta si trova di fronte alla scala. L'ingresso si apre in un unico ambiente destinato a cucina, pranzo e soggiorno, oltrepassato il quale si accede ad un disbrigo dal quale si accede al bagno, e alle due stanze da letto, una matrimoniale e l'altra singola, di cui è composta la zona notte. Dalla portafinestra che aeroillumina il soggiorno, si accede ad un balcone che si estende per una profondità di 1,10m e per una larghezza pari a quella del soggiorno. La palazzina sorge nell'ambito di un quartiere ubicato ad ovest del centro edificato del capoluogo del Comune di Castel d'Ario ad una distanza di circa 500 metri, in linea d'aria, dalla sede municipale ubicata al centro dell'attività sociale del paese. Il quartiere è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, costituite da ampie strade pavimentate in conglomerato bituminoso, da marciapiedi su entrambe i lati in grado di garantire il transito pedonale in assoluta sicurezza, alcune vie sono piantumate con alberi di medio e alto fusto, una serie di spazi a parcheggio ben distribuiti garantiscono la possibilità di sosta ai residenti e ai loro ospiti. Le strade sono tutte dotate dei sotto servizi costituiti da: fognatura allacciata al depuratore Comunale, linea di gasdotto metano, acquedotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica. Il paese di Castel d'Ario, capoluogo dell'omonimo Comune, è discretamente servito in autonomia, troviamo la sede Municipale, le scuole da quella dell'infanzia, alle elementari e alle medie, la parrocchia, l'ufficio postale, banche, negozi di vario genere e varie attività artigianali e commerciali, nonché il mercato settimanale che si svolge ogni domenica mattina. Castel d'Ario è collegato con discreto servizio autobus al capoluogo della Provincia di Mantova a cui territorialmente appartiene, inoltre è dotato di stazione sulla linea ferroviaria Mantova -Nogara, la quale permette il collegamento con le principali città di Verona, Bologna e Padova. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 673, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di Castel d'Ario è dotato di Piano del Governo del Territorio. Il fabbricato oggetto di stima, con tutta l'area sulla quale esso insiste, si trova in - Zona C1 -. La Zona "C1" individua le aree interessate da piani attuativi approvati, adottati o comunque preordinati dal P.R.G. vigente prima dell'entrata in vigore del PGT. L'attuazione di questa zona è soggetta ad intervento diretto nel rispetto delle prescrizioni vigenti dettate dalle Convenzioni del Piano attuativo in essere o

adottato. L'edificabilità in questa zona , è principalmente normata dall'articolo 15 del titolo IV - delle norme relative al piano delle regole - Norme Tecniche Attuative del P.G.T.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3
 Autorimessa ubicata al piano terra della palazzina condominiale dove, al piano secondo, si trova ubicato l'appartamento di cui al precedente bene n° 1. L'accesso avviene dall'area cortiva comune di cui al foglio 6 particella 672.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 673, Sub. 14, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: VEDI QUANTO INDICATO NEL PRECEDENTE BENE N° 1.

Prezzo base d'asta: € 71.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 673, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	68,42 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Appartamento posto al secondo piano di una palazzina condominiale di tre piani, terra, primo e secondo, composta da dieci appartamenti e altrettante autorimesse. L'edificio sorge su un lotto di terreno ubicato nel capoluogo del Comune di Castel d'Ario, in angolo fra le Vie Montale dove si affacciano gli ingressi carraio e pedonale e Via della Libertà. Ai lati strada, ovest e sud, il lotto è delimitato da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante cancellata in acciaio zincato, che richiama, per forma e profili, i cancelli che proteggono gli ingressi carraio e pedonale. Al lato nord la recinzione è costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica plastificata, mentre al lato est il lotto di terreno, su cui sorge l'edificio condominiale, non è delimitato da recinzione e si trova in continuità con il lotto adiacente sul quale sorge un altro edificio condominiale. L'area scoperta interna al lotto è pavimentata in calcestruzzo limitatamente al marciapiedi che si estende su tutto il perimetro dell'edificio e al percorso pedonale di accesso che si estende fra la pubblica via Montale e l'ingresso al piano terra della palazzina. La parte rimanente dell'area scoperta è sistemata in parte a verde e precisamente sul fronte sud dell'edificio, in parte in spaccato di ghiaia dove è previsto il transito delle vetture che accedono alle autorimesse. L'ingresso alla palazzina è posto pressoché al centro della facciata al lato sud, la porta di accesso al vano scale è protetta da una pensilina che concede un discreto riparo. Oltrepassata la porta d'ingresso condominiale, si accede direttamente al vano scale che porta ai vari piani sui quali si affacciano le porte di accesso ai vari appartamenti. L'appartamento in questione, ha accesso dal ballatoio di sbarco della scala al piano secondo, la porta si trova di fronte alla scala. L'ingresso si apre in un unico ambiente destinato a cucina, pranzo e soggiorno, oltrepassato il quale si accede ad un disbrigo dal quale si accede al bagno, e alle due stanze da letto, una matrimoniale e l'altra singola, di cui è composta la zona notte. Dalla portafinestra che aeroillumina il soggiorno, si accede ad un balcone che si estende per una profondità di 1,10m e per una larghezza pari a quella del soggiorno. La palazzina sorge nell'ambito di un quartiere ubicato ad ovest del centro edificato del capoluogo del Comune di Castel d'Ario ad una distanza di circa 500 metri, in linea d'aria, dalla sede municipale ubicata al centro dell'attività sociale del paese. Il quartiere è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, costituite da ampie strade pavimentate in conglomerato bituminoso, da marciapiedi su entrambe i lati in grado di garantire il transito pedonale in assoluta sicurezza, alcune vie sono piantumate con alberi di medio e alto fusto, una serie di spazi a parcheggio ben distribuiti garantiscono la possibilità di sosta ai residenti e ai loro ospiti. Le strade sono tutte dotate dei sotto servizi costituiti da: fognatura allacciata al depuratore Comunale, linea di gasdotto metano, acquedotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica. Il paese di Castel d'Ario, capoluogo dell'omonimo Comune, è discretamente servito in autonomia, troviamo la sede Municipale, le scuole da quella dell'infanzia, alle elementari e alle medie, la parrocchia, l'ufficio postale, banche, negozi di vario genere e varie attività artigianali e commerciali, nonché il mercato settimanale che si svolge ogni domenica mattina. Castel d'Ario è collegato con discreto servizio autobus al capoluogo della Provincia di Mantova a cui territorialmente appartiene, inoltre è dotato di stazione sulla linea ferroviaria Mantova -Nogara, la quale permette il collegamento con le principali città di Verona, Bologna e Padova.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile, al moneto del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dal proprio figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Eugenio Montale n° 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 673, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	6,59 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'autorimessa si trovava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa ubicata al piano terra della palazzina condominiale dove, al piano secondo, si trova ubicato l'appartamento di cui al precedente bene n° 1. L'accesso avviene dall'area cortiva comune di cui al foglio 6 particella 672.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile, al moneto del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/06/2005
Reg. gen. 9578 - Reg. part. 2422
Quota: 1/1
Importo: € 224.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: Notaio Giampaolo Fabbi
Data: 24/06/2005
N° repertorio: 61350
N° raccolta: 16747
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 14/12/2022
Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2767
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.721,18
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 02/07/2022
N° repertorio: 287/2022

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 02/10/2024
Reg. gen. 12708 - Reg. part. 9270
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA EUGENIO MONTALE N° 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 28/06/2005

Reg. gen. 9578 - Reg. part. 2422

Quota: 1/1

Importo: € 224.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: Notaio Dott. Giampaolo Fabbi

Data: 24/06/2005

N° repertorio: 61350

N° raccolta: 16747

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 14/12/2022

Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2767

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.721,18

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 02/07/2022

N° repertorio: 287/2022

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 02/10/2024

Reg. gen. 12708 - Reg. part. 9270

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura