

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodighiero Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere.....	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.500,00	21

All'udienza del 21/10/2024, il sottoscritto Arch. Rodighiero Mauro, con studio in Via Tito Speri, 25 - 46100 - Mantova (MN), email mauro.rodighiero@4piu2architetti.it, PEC mauro.rodighiero@archiworldpec.it, Tel. 338 3486844, Fax 0376 327934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento trilocale sito al piano terreno di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale.

Il fabbricato è posto nel centro abitato di Motteggiana, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica via, creata in occasione della lottizzazione di ampliamento del centro urbano al suo margine sud-est. Strada Belvedere è una strada di quartiere a senso unico di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 del C.P.C. in data 21/10/2024, il G.E. ha nominato lo scrivente Arch. Mauro Rodighiero quale esperto estimatore e altresì ha nominato il Direttore dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Mantova quale custode dei beni pignorati. I nominati, ciascuno per il proprio ruolo, hanno accettato l'incarico affidato. Lo scrivente in data 30/10/2024.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che:

- trattasi di unità immobiliare residenziale;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione del fabbricato;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato, come persona fisica, divenuto titolare della piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta, per la quota di 1/1. Pertanto, la vendita immobiliare, inerente le unità immobiliari pignorate ed in argomento non sarà soggetta ad IVA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento trilocale sito al piano terreno di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale e dalla autorimessa pertinenziale di cui al presente Bene.

Il fabbricato è posto nel centro abitato di Motteggiana, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica via, creata in occasione della lottizzazione di ampliamento del centro urbano al suo margine sud-est. Strada Belvedere è una strada di quartiere a senso unico di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 del C.P.C. in data 21/10/2024, il G.E. ha nominato lo scrivente Arch. Mauro Rodighiero quale esperto estimatore e altresì ha nominato il Direttore dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Mantova quale custode dei beni pignorati. I nominati, ciascuno per il proprio ruolo, hanno accettato l'incarico affidato. Lo scrivente in data 30/10/2024.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che:

- trattasi di unità immobiliare residenziale;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione del fabbricato;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato, come persona fisica, divenuto titolare della piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta, per la quota di 1/1. Pertanto, la vendita immobiliare, inerente le unità immobiliari pignorate ed in argomento non sarà soggetta ad IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità immobiliare censita al catasto urbano di Motteggiana (MN) al Fg. 15, mapp. 622, sub. 7:

- ragioni del subalterno 6 bcnc vano scala comune;
- ragioni del subalterno 8;
- ragioni del subalterno 1 bcnc corte;
- strada Belevedere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità immobiliare censita al catasto urbano di Motteggiana (MN) al Fg. 15, mapp. 622, sub. 11:

- ragioni del subalterno 1 bcnc corte;
- ragioni del subalterno 10 di altra proprietà;

- ragioni del subalterno 5 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	67,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	terra
portico	6,70 mq	6,70 mq	0,45	3,02 mq	0,00 m	terra
area cortiliva scoperta	54,50 mq	54,50 mq	0,18	9,81 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				94,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	22,60 mq	26,60 mq	1	26,60 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				26,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2006 al 23/01/2007	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 622, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5.5 Rendita € 213,04 Piano T
Dal 23/01/2007 al 04/12/2007	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 622, Sub. 7

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 5.5 Rendita € 213,04 Piano T
Dal 04/12/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 622, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5.5 Rendita € 213,04 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 622, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 213,04 Piano T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2006 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 622, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 32,54 Piano T
Dal 23/01/2007 al 04/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 622, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 32,54 Piano T
Dal 04/12/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 622, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 32,54 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 622, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 27 mq Rendita € 32,54 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

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

				Cens.	a	nza	catasta e			
	15	622	7		A3	4	5.5	89 mq	213,04 €	T

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare di cui al presente bene risulta identificata e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali; All'atto del sopralluogo eseguito in data 25/02/2025, non sono state riscontrate differenze tra la planimetria catastale Prot.n. MN0113892 del 04/12/2006. Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, si ritiene pertanto si possa riferirsi alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali Prot.n. MN0113892 del 04/12/2006.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta l e	Rendita	Piano	Graffato
15	622	11			C6	2	21	27 mq	32,54 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare di cui al presente bene risulta identificata e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali; All'atto del sopralluogo eseguito in data 25/02/2025, non sono state riscontrate differenze tra la planimetria catastale Prot.n. MN0113892 del 04/12/2006. Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, si ritiene pertanto si possa riferirsi alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali Prot.n. MN0113892 del 04/12/2006.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

Alla data del sopralluogo (25/02/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 2005 (data di richiesta del permesso di Costruire) e l'anno 2006 (data di richiesta del certificato di agibilità), presentava uno stato conservativo generale scarso. Le cause sono da imputarsi alla presenza di numerosi animali da compagnia ed alla scarsa manutenzione dell'immobile, i serramenti sia interni che esterni risultano in stato di conservazione sufficiente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Alla data del sopralluogo (25/02/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 2005 (data di richiesta del permesso di Costruire) e l'anno 2006 (data di richiesta del certificato di agibilità), presentava uno stato conservativo generale scarso. Le cause sono da imputarsi alla presenza di numerosi animali da compagnia ed alla scarsa manutenzione dell'immobile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. L'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere quindi 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 all'art. 1117 del c.c. e dai titoli di provenienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. L'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere quindi 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 all'art. 1117 del c.c. e dai titoli di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. L'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere quindi 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 all'art. 1117 del c.c. e dai titoli di provenienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. L'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere quindi 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 all'art. 1117 del c.c. e dai titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

L'oggetto del pignoramento, come si è potuto constatare durante il sopralluogo effettuato in data 25/02/2025, risulta essere costituito da un' appartamento e dalla autorimessa di pertinenza inseriti in un complesso condominiale sito in strada Belvedere, nell'abitato di Motteggiana. Nel dettaglio, l'unità residenziale si colloca al piano terreno con accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via; al piano terreno, sul retro del fabbricato, si trova l'autorimessa di pertinenza all'abitazione.

L'abitazione ha accesso diretto dedicato dal percorso pedonale comune, l'ingresso avviene direttamente nel locale soggiorno, con collegamento al locale cucina, a lato della cucina un disimpegno apre su un piccolo ripostiglio, al bagno e a due camere da letto poste sul retro del fabbricato.

Tutti i locali, ad esclusione del ripostiglio, sono areati ed illuminati naturalmente ed hanno altezza interna pari a circa 2,70 m.

Riguardo la struttura dell'immobile si rilevano pareti esterne costituite da blocchi di laterizio; solai in laterocemento e struttura a travi e pilastri in calcestruzzo armato. Si rilevano le seguenti finiture:

- pareti intonacate, con finiture al civile, successivamente tinteggiate;
- pavimentazioni e battiscopa in gres;
- rivestimenti della zona cucina e del bagno in gres;
- serramenti interni costituiti da porte di legno ad anta battente;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, sistema di oscuramento con oscuri esterni in legno;
- bancali e soglie in marmo;
- servizio igienico dotato di lavabo, doccia, water e bidet.

Riguardo agli impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento con sistema radiatori collegati a caldaia murale interna collocata in cucina;
- impianto di raffrescamento con una unità interna posta nel disimpegno ed unità esterna poggiata a terra, sul retro dell'edificio;
- impianto idro-sanitario con sistema di distribuzione sottotraccia;
- impianto elettrico con sistema di distribuzione sottotraccia;
- impianto televisivo e telefonico;
- impianto citofonico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

L'oggetto del pignoramento, come si è potuto constatare durante il sopralluogo effettuato in data 25/02/2025, risulta essere costituito da un' appartamento e dalla autorimessa di pertinenza inseriti in un complesso condominiale sito in strada Belvedere nell'abitato di Motteggiana. Nel dettaglio, l'unità residenziale si colloca al piano terreno con accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via; al piano terreno si trova l'autorimessa di pertinenza all'abitazione di cui al presente bene. Si tratta di un unico locale di forma irregolare accessibile esclusivamente dal portone basculante.

Riguardo la struttura dell'immobile si rilevano pareti esterne costituite da blocchi di laterizio; solai in laterocemento e struttura a travi e pilastri in calcestruzzo armato. Si rilevano le seguenti finiture:

- pareti intonacate, con finiture al civile, successivamente tinteggiate;

- pavimentazione in gres;
 - portone basculante di accesso in metallo non coibentato.
- Riguardo agli impianti si rilevano:
- impianto elettrico con sistema di distribuzione sottotraccia;
 - lavabo dotato di adduzione e scarico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

alla data del sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 l'immobile risultava abitato dal proprietario esecutato sig. **** Omissis ****.

In data 17/01/2025 con prot. n. 7956 lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare ricerca di eventuali contratti d'affitto o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, ottenendo risposta negativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

alla data del sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 l'immobile risultava abitato dal proprietario esecutato sig. **** Omissis ****.

In data 17/01/2025 con prot. n. 7956 lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare ricerca di eventuali contratti d'affitto o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, ottenendo risposta negativa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2004 al 23/01/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Plantamura Alfredo	28/01/2004	63963	6325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/02/2004	1581	962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/01/2007 al 19/08/2024	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Binelli Mario	23/01/2007	99129	19905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	02/02/2007	2167	1260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2004 al 23/01/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Plantamura Alfredo	28/01/2004	63963	6325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/02/2004	1581	962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2007 al 19/08/2024	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Binelli Mario	23/01/2007	99129	19905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	02/02/2007	2167	1260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/02/2007

Reg. gen. 2168 - Reg. part. 449

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 02/10/2024

Reg. gen. 12700 - Reg. part. 9266

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/02/2007

Reg. gen. 2168 - Reg. part. 449

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 02/10/2024

Reg. gen. 12700 - Reg. part. 9266

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie

superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AMBITO RESIDENZIALE IN FASE DI COMPLETAMENTO A MODERATA DENSITA" normata dall'art 6.4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AMBITO RESIDENZIALE IN FASE DI COMPLETAMENTO A MODERATA DENSITA" normata dall'art 6.4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di Motteggiana in data 28/02/2025 per l'unità immobiliare di cui al presente Bene si relaziona quanto segue:

- RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 2109 del 21/03/2005 per la costruzione di palazzina in linea a due piani ad uso abitazione composta da otto alloggi con annessi garage ed area cortiva a firma del geom. **** Omissis **** intestata a **** Omissis ****;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n°20/2005 per la costruzione palazzina in linea a due piani ad uso abitazione composta da otto alloggi con annessi garage e area cortiva datato 20/05/2005;
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. 064/2006 per opere in variante a P.d.c. 20/05
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' per silenzio-assenso prot. 3762 del 29/06/2017.

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame della planimetria catastale prot. MN0113892 del 04/12/2006 agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali, nonché dal sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 al fine di definire la conformità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione della planimetria catastale succitata ed alle risultanze delle autorizzazioni edilizie depositati agli atti del Comune di Motteggiana.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i., ora Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come previsto dalla L. 90/2013, non viene allegato in quanto non obbligatorio per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali, così come previsto dal D.d.u.o. n. 224/2016 di Regione Lombardia che integra le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 6480/2015. In data 21/03/2025 lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare ricerca presso il Catasto Energetico Regionale degli Edifici di Regione Lombardia non rinvenendo alcun attestato registrato per l'immobile di cui al presente Bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di Motteggiana in data 28/02/2025 per l'unità immobiliare di cui al presente Bene si relaziona quanto segue:

- RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 2109 del 21/03/2005 per la costruzione di palazzina in linea a due piani ad uso abitazione composta da otto alloggi con annessi garage ed area cortiva a firma del geom. **** Omissis **** intestata a **** Omissis ****;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n°20/2005 per la costruzione palazzina in linea a due piani ad uso abitazione composta da otto alloggi con annessi garage e area cortiva datato 20/05/2005;
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' prot. 064/2006 per opere in variante a P.d.c. 20/05
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' per silenzio-assenso prot. 3762 del 29/06/2017.

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame della planimetria catastale prot. MN0113892 del 04/12/2006 agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali, nonché dal sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 al fine di definire la conformità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione della planimetria catastale succitata ed alle risultanze delle autorizzazioni edilizie depositati agli atti del Comune di Motteggiana.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE, 59

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 460,00

L'unità immobiliare risulta essere inserita in un complesso residenziale denominato "residence Belvedere", attualmente amministrato dal dott. **** Omissis **** da cui il sottoscritto tecnico ha reperito i seguenti dati:

- alla proprietà, definita dal presente Bene n°1 e dal Bene n°2, inserite nella procedura esecutiva si riferiscono 109,06 millesimi di proprietà;
- alla data del 09/04/2025 si rileva un debito complessivo nei confronti del condominio pari a 390,26 €.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 460,00

L'unità immobiliare risulta essere inserita in un complesso residenziale denominato "residence Belvedere", attualmente amministrato dal dott. **** Omissis **** da cui il sottoscritto tecnico ha reperito i seguenti dati:

- alla proprietà, definita dal presente Bene n°1 e dal Bene n°2, inserite nella procedura esecutiva si riferiscono 109,06 millesimi di proprietà;
- alla data del 09/04/2025 si rileva un debito complessivo nei confronti del condominio pari a 390,26 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59
Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento trilocale sito al piano terreno di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale. Il fabbricato è posto nel centro abitato di Motteggiana, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica via, creata in occasione della lottizzazione di ampliamento del centro urbano al suo margine sud-est. Strada Belvedere è una strada di quartiere a senso unico di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 622, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.156,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere
Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento trilocale sito al piano terreno di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale e dalla autorimessa pertinenziale di cui al presente Bene. Il fabbricato è posto nel centro abitato di Motteggiana, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica via, creata in occasione della lottizzazione di ampliamento del centro urbano al suo margine sud-est. Strada Belvedere è una strada di quartiere a senso unico di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 622, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.970,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59	94,83 mq	550,00 €/mq	€ 52.156,50	100,00%	€ 52.156,50
Bene N° 2 - Garage Motteggiana (MN) - strada Belvedere	26,60 mq	450,00 €/mq	€ 11.970,00	100,00%	€ 11.970,00
Valore di stima:					€ 64.126,50

Valore di stima: € 64.126,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	390,96	€

Valore finale di stima: € 63.500,00

in considerazione delle spese di condominio insolute si arrotonda il valore degli immobili inseriti nel compendio immobiliare oggetto di perizia in complessivi 63.500,00 €

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

Mantova, li 09/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rodighiero Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - inquadramento territoriale dei beni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale (Aggiornamento al 31/10/2024)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - per soggetto (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storica sub 7 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storica sub 11 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - sub 7 (Aggiornamento al 04/12/2006)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - sub 11 (Aggiornamento al 04/12/2006)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - dimostrazione grafica dei subalterni (Aggiornamento al 04/12/2006)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 23/01/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza storico (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verifica contratti di affitto registrati (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - PGT comunale
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - riassunto identificativi catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo esecuzioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione condominiale (Aggiornamento al 09/04/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento trilocale sito al piano terreno di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale. Il fabbricato è posto nel centro abitato di Motteggiana, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica via, creata in occasione della lottizzazione di ampliamento del centro urbano al suo margine sud-est. Strada Belvedere è una strada di quartiere a senso unico di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 622, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AMBITO RESIDENZIALE IN FASE DI COMPLETAMENTO A MODERATA DENSITA" normata dall'art 6.4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio comunale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - strada Belvedere

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento trilocale sito al piano terreno di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale e dalla autorimessa pertinenziale di cui al presente Bene. Il fabbricato è posto nel centro abitato di Motteggiana, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica via, creata in occasione della lottizzazione di ampliamento del centro urbano al suo margine sud-est. Strada Belvedere è una strada di quartiere a senso unico di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 622, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AMBITO RESIDENZIALE IN FASE DI COMPLETAMENTO A MODERATA DENSITA" normata dall'art 6.4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio comunale.

Prezzo base d'asta: € 63.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Motteggiana (MN) - strada Belvedere, 59		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 622, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	94,83 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (25/02/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 2005 (data di richiesta del permesso di Costruire) e l'anno 2006 (data di richiesta del certificato di agibilità), presentava uno stato conservativo generale scarso. Le cause sono da imputarsi alla presenza di numerosi animali da compagnia ed alla scarsa manutenzione dell'immobile, i serramenti sia interni che esterni risultano in stato di conservazione sufficiente.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento trilocale sito al piano terreno di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale. Il fabbricato è posto nel centro abitato di Motteggiana, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica via, creata in occasione della lottizzazione di ampliamento del centro urbano al suo margine sud-est. Strada Belvedere è una strada di quartiere a senso unico di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	alla data del sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 l'immobile risultava abitato dal proprietario esecutato sig. **** Omissis ****. In data 17/01/2025 con prot. n. 7956 lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare ricerca di eventuali contratti d'affitto o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, ottenendo risposta negativa.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Motteggiana (MN) - strada Belvedere		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 622, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	26,60 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (25/02/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 2005 (data di richiesta del permesso di Costruire) e l'anno 2006 (data di richiesta del certificato di agibilità), presentava uno stato conservativo generale scarso. Le cause sono da imputarsi alla presenza di numerosi animali da compagnia ed alla scarsa manutenzione dell'immobile.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento trilocale sito al piano terreno di un complesso condominiale a destinazione esclusivamente residenziale e dalla autorimessa pertinenziale di cui al presente Bene. Il fabbricato è posto nel centro abitato di Motteggiana, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla pubblica via, creata in occasione della lottizzazione di ampliamento del centro urbano al suo margine sud-est. Strada Belvedere è		

	una strada di quartiere a senso unico di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	alla data del sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 l'immobile risultava abitato dal proprietario esecutato sig. **** Omissis ****. In data 17/01/2025 con prot. n. 7956 lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare ricerca di eventuali contratti d'affitto o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, ottenendo risposta negativa.

