

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	8
Premessa .....	8
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	9
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	9
<b>Bene N° 7</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	10
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	11
Confini.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	11
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	12
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	13
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	19
Lotto 2.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	20
Titolarità.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	20
Confini.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	21
Consistenza.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	21

<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	21
Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	21
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	22
Stato conservativo .....	22
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	22
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	22
Parti Comuni.....	22
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	22
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	23
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	23
Stato di occupazione .....	23
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	23
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	23
Provenienze Ventennali .....	24
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	24
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	25
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	25
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	26
Normativa urbanistica .....	27
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	27
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	27
Regolarità edilizia .....	27
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	27
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	28
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	28
Lotto 3.....	29

Completezza documentazione ex art. 567.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	29
Titolarità.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	29
Confini.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	30
Consistenza.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	30
Dati Catastali.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	31
Stato conservativo.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	32
Parti Comuni.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	32
Stato di occupazione.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	33
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco.....	35

<b>Bene N° 6 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	36
Normativa urbanistica .....	36
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	36
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	37
Regolarità edilizia .....	37
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	37
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	37
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco</b> .....	38
Lotto 4.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarietà .....	38
Confini .....	39
Consistenza .....	39
Dati Catastali .....	39
Stato conservativo .....	39
Parti Comuni.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali .....	40
Formalità pregiudizievoli .....	41
Normativa urbanistica .....	42
Regolarità edilizia .....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Stima / Formazione lotti.....	42
<b>Lotto 1</b> .....	42
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	44
<b>Lotto 4</b> .....	45
Riserve e particolarità da segnalare .....	46
Riepilogo bando d'asta.....	48
<b>Lotto 1</b> .....	48
<b>Lotto 2</b> .....	48
<b>Lotto 3</b> .....	48
<b>Lotto 4</b> .....	49

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.....	50
<b>Lotto 1</b> .....	50
<b>Lotto 2</b> .....	50
<b>Lotto 3</b> .....	51
<b>Lotto 4</b> .....	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	53
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castelluccio (MN) - via San Marco .....	53
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco.....	53
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco .....	54
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco.....	55
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco .....	56
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco.....	56
<b>Bene N° 7</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castelluccio (MN) - via San Marco .....	57



In data 02/05/2024, il sottoscritto Ing. Savoldini Giovanni, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@libero.it, PEC giovanni.savoldini@ingpec.eu, Tel. 328 7688218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco
- **Bene N° 7** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Si tratta della stima di villetta a schiera inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite un piccolo cortile esclusivo si accede all'abitazione dotata di antistante portico, ingresso con bagno e ampia zona giorno con retrostante giardino; mediante una scala si accede al piano primo con tre camere da letto, bagno, ripostiglio e una loggia.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 28/06/2024 previo accordo con il custode So.Ve.Mo. e con il titolare della ditta locataria.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Si tratta della stima di box auto pertinenziale all'unità di cui al bene 1, villetta a schiera inserito in contesto condominiale ubicata in comune di Castellucchio in via San Marco. Il box si presta al ricovero di un'automobile.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 28/06/2024 previo accordo con il custode So.Ve.Mo. e con il titolare della ditta locataria.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

Si tratta della stima di appartamento inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano secondo; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite vano scale condominiale si accede all'abitazione dotata di soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e loggia.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 28/06/2024 previo accordo con il custode So.Ve.Mo. e con il titolare della ditta locataria.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

Si tratta della stima di box auto pertinenziale al bene 3, inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano terra; si compone di unico spazio ampio, atto al ricovero di un autoveicolo e con spazio ulteriore da adibirsi a deposito.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 28/06/2024 previo accordo con il custode So.Ve.Mo. e con il titolare della ditta locataria.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

Si tratta della stima di appartamento inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano primo; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite vano scale condominiale si accede all'abitazione dotata di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 28/06/2024 previo accordo con il custode So.Ve.Mo. e con il titolare della ditta locataria.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

Si tratta della stima di box auto pertinenziale al bene 5, inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano terra; si compone di unico spazio ampio, atto

al ricovero di un autoveicolo e con spazio ulteriore da adibirsi a deposito.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 16/07/2024 (in seconda battuta rispetto alle altre unità a causa della indisponibilità dell'inquilino) previo accordo con il custode So.Ve.Mo. e con il titolare della ditta locataria.

**BENE N° 7 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Si tratta della stima di cabina elettrica inserita in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al centro dello spazio comune condominiale ed è a servizio dello stesso.

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

La visione dell'unità è avvenuta in data 28/06/2024 previo accordo con il custode So.Ve.Mo..

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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 CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Con parti comuni sul fronte, altre unità abitative ai lati e ragioni altra ditta sul retro, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Con parti comuni sul fronte, con ragioni stessa ditta e ragioni altra ditta tutt'attorno fatto salvo più precisi e come in fatto.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,98 mq	142,36 mq	1	142,36 mq	2,70 m	T-1
Portico	5,31 mq	5,31 mq	0,3	1,59 mq	2,70 m	T
Cortile esclusivo	55,59 mq	55,59 mq	0,1	5,56 mq	0,00 m	T
Loggia	3,26 mq	3,26 mq	0,3	0,98 mq	2,76 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>150,49 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	150,49 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,32 mq	21,54 mq	0,5	10,77 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	80	4		A2	2	6,5	140 mq	436,41 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

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

ASTE GIUDIZIARIE	30	80	37		C6	3	19	e 22 mq	45,14 €	T	
---------------------	----	----	----	--	----	---	----	------------	---------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono; sono manifesti solo alcuni limitati problemi di umidità, comunque risolvibili con una tinteggiata complessiva.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

L'unità si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale dotato di spazi comuni, nello specifico ampia area condominiale caratterizzata da corsello carraio e posti auto.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale dotato di spazi comuni, nello specifico ampia area condominiale caratterizzata da corsello carraio e posti auto.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Fabbricato costruito in muratura e c.a., con costruzione anche a livello tipologico caratteristica del periodo di costruzione primo decennio anni '2000; finiture di buon livello per il periodo di realizzazione; impianto termoautonomo con caldaia; risulta presente impianto di condizionamento (l'inquilino riferisce che è stato installato dallo stesso).

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Fabbricato costruito in muratura e c.a., box con basculante in lamiera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

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

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 220,00

L'unità immobiliare, così come tutte le altre oggetto di esecuzione (ad eccezione della cabina elettrica), risulta oggetto di contratto di locazione tra la ditta esecutata e la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ; suddetto contratto di locazione ha un canone annuo pari a 6.000euro riguardante tutte le unità immobiliari (sommariamente si possa considerare lo stesso ripartito tra i lotti in funzione dei valori, con canone annuo pari quindi ad arrotondati 2.600€ per il lotto 1, pari a 1.900€ per il lotto 2 e pari 1.500€).

Suddetto canone risulta al di sotto del canone di mercato e non congruo, E QUINDI INFERIORE DI UN TERZO AL GIUSTO PREZZO DI CUI ALL'ART. 2933 c.c..

A tal fine si consideri che l'unità qui indicata, e il relativo box (bene 2) risultano subaffittati (come consentito dal canone di locazione originario) al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un importo pari a 5.400 euro annui. Suddetto contratto risulta stipulato in data 01/04/2017 e quindi automaticamente rinnovato per altri 4 anni fino al al 31/03/2025. Suddetto canone risulta congruo al mercato.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

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

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 220,00

Ved. bene 1. (il canone indicato ricomprende anche il bene 1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2002 al 15/12/2005	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2003	16511	10155
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		13/09/2002	91	11	
Dal 15/12/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Della Ratta Rinaldi Alberta	15/12/2005	41563	12182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cusano Milanino	31/12/2005	20435	11927
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Nella certificazione notarile sostitutiva notaio Giulia Barbagallo si evidenzia che risulta trascritta in data 22/01/2008 nn. 937/451 accettazione tacita eredità e in data 17/11/2017 nn. 13462/8642, ma che suddette accettazioni fanno riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. "Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura".

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2002 al 15/12/2005	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2003	16511	10155
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/09/2002	91	11
Dal 15/12/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Della Ratta Rinaldi Alberta	15/12/2005	41563	12182
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cusano Milanino	31/12/2005	20435	11927
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nella certificazione notarile sostitutiva notaio Giulia Barbagallo si evidenzia che risulta trascritta in data 22/01/2008 nn. 937/451 accettazione tacita eredità e in data 17/11/2017 nn. 13462/8642, ma che suddette accettazioni fanno riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. "Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a \*\* il 17/01/2006

Reg. gen. 895 - Reg. part. 231

Importo: € 2.250.000,00

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

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

Capitale: € 1.500.000,00

Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 09/08/2016

Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440

Importo: € 255.306,90

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

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

Capitale: € 127.653,45

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 17/12/2021  
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a \*\* il 17/01/2006  
Reg. gen. 895 - Reg. part. 231  
Importo: € 2.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.500.000,00  
Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 09/08/2016  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440  
Importo: € 255.306,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.653,45
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 17/12/2021  
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

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

Complesso oggetto di Piano di Recupero "San Marco" del 9/7/2005 e successiva variante (originario Pdc 95/05/0 e Pdc 157/06)

Successiva DIA in variante per modifica cabina enel 100/07 del 04/07/2007 prot. 4284; Certificato di agibilità conclusivo prot. 5681/09 del 16/10/2009.

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

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

Ved. bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.650,00

A seguito corrispondenza con l'amministratore di condominio si è evidenziato il costo medio anno per l'unità immobiliare come da prospetto fornito (compreso bene 2).

Lo stesso evidenzia che la ditta esecutata risulta debitrice per complessivi euro 10.578,22 per le unità immobiliari di tutti e tre i lotti.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.650,00

Ved. bene 1

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelluccio (MN) - via San Marco

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

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

##### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

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

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

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° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

Con vuoto su parti comuni e vano scala comune, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Con parti comuni e ragioni altra ditta, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

**CONSISTENZA****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,08 mq	122,71 mq	1	142,36 mq	2,70 m	2
Loggia	5,10 mq	5,10 mq	0,3	1,53 mq	2,70 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,89 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>143,89 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,81 mq	23,48 mq	0,5	11,74 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

ASTE GIUDIZIARIE®	30	80	45		A2	1	ASTE GIUDIZIARIE®	6	124 mq	340,86 €	2	
-------------------	----	----	----	--	----	---	-------------------	---	--------	----------	---	--

#### Corrispondenza catastale

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

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	80	50		C6	3	21	23 mq	49,89 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

#### STATO CONSERVATIVO

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.

#### PARTI COMUNI

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale dotato di spazi comuni, nello specifico ampia area condominiale caratterizzata da corsello carraio e posti auto.

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale dotato di spazi comuni, nello specifico ampia area condominiale caratterizzata da corsello carraio e posti auto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Fabbricato costruito in muratura e c.a., con costruzione anche a livello tipologico caratteristica del periodo di costruzione primo decennio anni '2000; finiture di buon livello per il periodo di realizzazione; impianto termoautonomo con caldaia; risulta presente impianto di condizionamento (l'inquilino riferisce che è stato installato dallo stesso).

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Fabbricato costruito in muratura e c.a.; basculante in lamiera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 160,00

L'unità immobiliare, così come tutte le altre oggetto di esecuzione (ad eccezione della cabina elettrica), risulta oggetto di contratto di locazione tra la ditta eseguita e la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ; suddetto contratto di locazione ha un canone annuo pari a 6.000euro riguardante tutte le unità immobiliari (sommariamente si possa considerare lo stesso ripartito tra i lotti in funzione dei valori, con canone annuo pari quindi ad arrotondati 2.600€ per il lotto 1, pari a 1.900€ per il lotto 2 e pari 1.500€.

Suddetto canone risulta al di sotto del canone di mercato e non congruo, E QUINDI INFERIORE DI UN TERZO AL GIUSTO PREZZO DI CUI ALL'ART. 2933 c.c..

A tal fine si consideri che l'unità qui indicata, e il relativo box (bene 4) risultano subaffittati (come consentito dal canone di locazione originario) al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un importo pari a 4.800 euro annui. Suddetto contratto risulta stipulato in data 01/03/2023 (con la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - per variazione societaria della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e quindi valido per 4 anni fino al al 28/02/2027. Suddetto canone risulta congruo al mercato.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 160,00

Ved. bene 3. (il canone indicato ricomprende anche il bene 3)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2002 al 15/12/2005	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			18/11/2003	16511	10155
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	13/09/2002	91	11		
Dal 15/12/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Della Ratta Rinaldi Alberta	15/12/2005	41563	12182
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cusano Milanino	31/12/2005	20435	11927
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Nella certificazione notarile sostitutiva notaio Giulia Barbagallo si evidenzia che risulta trascritta in data 22/01/2008 nn. 937/451 accettazione tacita eredità e in data 17/11/2017 nn. 13462/8642, ma che suddette accettazioni fanno riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. "Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura".

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2002 al 15/12/2005	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			18/11/2003	16511	10155
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	13/09/2002	91	11		
Dal 15/12/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Della Ratta Rinaldi Alberta	15/12/2005	41563	12182
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cusano Milanino	31/12/2005	20435	11927
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Nella certificazione notarile sostitutiva notaio Giulia Barbagallo si evidenzia che risulta trascritta in data 22/01/2008 nn. 937/451 accettazione tacita eredità e in data 17/11/2017 nn. 13462/8642, ma che suddette accettazioni fanno riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. "Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura".

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a \*\* il 17/01/2006  
Reg. gen. 895 - Reg. part. 231  
Importo: € 2.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.500.000,00  
Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 09/08/2016  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440  
Importo: € 255.306,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.653,45
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 17/12/2021  
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a \*\* il 17/01/2006  
Reg. gen. 895 - Reg. part. 231  
Importo: € 2.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.500.000,00

Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 09/08/2016  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440  
Importo: € 255.306,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.653,45
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 17/12/2021  
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

##### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

Complesso oggetto di Piano di Recupero "San Marco" del 9/7/2005 e successiva variante (originario Pdc 95/05/0 e Pdc 157/06)

Successiva DIA in variante per modifica cabina enel 100/07 del 04/07/2007 prot. 4284; Certificato di agibilità conclusivo prot. 5681/09 del 16/10/2009.

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

Ved. bene 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Spese condominiali**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.018,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A seguito corrispondenza con l'amministratore di condominio si è evidenziato il costo medio anno per l'unità immobiliare come da prospetto fornito (risulta compreso anche il bene 4)

Lo stesso evidenzia che la ditta esecutata risulta debitrice per complessivi euro 10.578,22 per le unità immobiliari di tutti e tre i lotti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.018,00

Ved. bene 3

### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

##### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Con vuoto su parti comuni e vano scala comune, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Con parti comuni e ragioni altra ditta, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,83 mq	88,89 mq	1	88,89 mq	2,70 m	1
Loggia	5,10 mq	5,10 mq	0,3	1,53 mq	2,70 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,40 mq	31,28 mq	0,5	15,64 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,64 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	15,64 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	80	43		A2	1	4,5	88 mq	255,65 €	1	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	80	54		C6	3	27	31 mq	64,14 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale dotato di spazi comuni, nello specifico ampia area condominiale caratterizzata da corsello carraio e posti auto.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale dotato di spazi comuni, nello specifico ampia area condominiale caratterizzata da corsello carraio e posti auto.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Fabbricato costruito in muratura e c.a., con costruzione anche a livello tipologico caratteristica del periodo di costruzione primo decennio anni '2000; finiture di buon livello per il periodo di realizzazione; impianto termoautonomo con caldaia.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Fabbricato costruito in muratura e c.a.; basculante in lamiera.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 125,00

L'unità immobiliare, così come tutte le altre oggetto di esecuzione (ad eccezione della cabina elettrica), risulta oggetto di contratto di locazione tra la ditta esecutata e la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ; suddetto contratto di locazione ha un canone annuo pari a 6.000euro riguardante tutte le unità immobiliari (sommariamente si possa considerare lo stesso ripartito tra i lotti in funzione dei valori, con canone annuo pari quindi ad arrotondati 2.600€ per il lotto 1, pari a 1.900€ per il lotto 2 e pari 1.500€.

Suddetto canone risulta al di sotto del canone di mercato e non congruo, E QUINDI INFERIORE DI UN TERZO AL GIUSTO PREZZO DI CUI ALL'ART. 2933 c.c..

A tal fine si consideri che l'unità qui indicata, e il relativo box (bene 4) risultano subaffittati (come consentito dal canone di locazione originario) al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un importo pari a 4.560 euro annui. Suddetto contratto risulta stipulato in data 01/04/2017 e quindi già automaticamente rinnovato per altri 4 anni fino al al 31/03/2025. Suddetto canone risulta congruo al mercato.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 125,00

Ved. bene 5. (il canone indicato ricomprende anche il bene 5)

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2002 al 15/12/2005	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			18/11/2003	16511	10155
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			13/09/2002	91	11

Dal 15/12/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Della Ratta Rinaldi Alberta	15/12/2005	41563	12182
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cusano Milanino	31/12/2005	20435	11927
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Nella certificazione notarile sostitutiva notaio Giulia Barbagallo si evidenzia che risulta trascritta in data 22/01/2008 nn. 937/451 accettazione tacita eredità e in data 17/11/2017 nn. 13462/8642, ma che suddette accettazioni fanno riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. "Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura".

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 15/03/2002 al 15/12/2005	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			18/11/2003	16511	10155
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			13/09/2002	91	11
Dal 15/12/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Della Ratta Rinaldi Alberta	15/12/2005	41563	12182
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cusano Milanino	31/12/2005	20435	11927
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Nella certificazione notarile sostitutiva notaio Giulia Barbagallo si evidenzia che risulta trascritta in data 22/01/2008 nn. 937/451 accettazione tacita eredità e in data 17/11/2017 nn. 13462/8642, ma che suddette accettazioni fanno riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. "Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a \*\* il 17/01/2006  
Reg. gen. 895 - Reg. part. 231  
Importo: € 2.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.500.000,00  
Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 09/08/2016  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440  
Importo: € 255.306,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.653,45
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 17/12/2021  
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a \*\* il 17/01/2006

Reg. gen. 895 - Reg. part. 231

Importo: € 2.250.000,00

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

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

Capitale: € 1.500.000,00

Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 09/08/2016

Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440

Importo: € 255.306,90

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

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

Capitale: € 127.653,45

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 17/12/2021

Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419

Importo: € 1.255.830,14

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

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

Capitale: € 627.915,07

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ° il 29/02/2024

Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927

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

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

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

Complesso oggetto di Piano di Recupero "San Marco" del 9/7/2005 e successiva variante (originario Pdc 95/05/0 e Pdc 157/06)

Successiva DIA in variante per modifica cabina enel 100/07 del 04/07/2007 prot. 4284; Certificato di agibilità conclusivo prot. 5681/09 del 16/10/2009.

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

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

Ved. bene 3

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.018,00



A seguito corrispondenza con l'amministratore di condominio si è evidenziato il costo medio anno per l'unità immobiliare come da prospetto fornito (risulta compreso anche il bene 6)

Lo stesso evidenzia che la ditta esecutata risulta debitrice per complessivi euro 10.578,22 per le unità immobiliari di tutti e tre i lotti.





### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

  
**Spese condominiali**



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.018,00





Ved. bene 5

### **LOTTO 4**

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco**

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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





### **TITOLARITÀ**

---

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

Tutt'attorno con parti comuni, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,30 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	649			D1				108 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'unità da una visione esterna risulta in buone condizioni complessive e risulta sicuramente consona all'uso.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale dotato di spazi comuni, nello specifico ampia area condominiale caratterizzata da corsello carraio e posti auto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Cabina di tipo prefabbricato, funzionale all'uso per cui risulta progettata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta libera da contratti ma utilizzata al servizio del complesso condominiale come è evidente nella sua stessa funzione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2002 al 15/12/2005	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2003	16511	10155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/09/2002	91	11
		Dal 15/12/2005	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Della Ratta Rinaldi Alberta	15/12/2005			41563	12182
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Cusano Milanino	31/12/2005			20435	11927
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Nella certificazione notarile sostitutiva notaio Giulia Barbagallo si evidenzia che risulta trascritta in data 22/01/2008 nn. 937/451 accettazione tacita eredità e in data 17/11/2017 nn. 13462/8642, ma che suddette accettazioni fanno riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. "Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a \*\* il 17/01/2006

Reg. gen. 895 - Reg. part. 231

Importo: € 2.250.000,00

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

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

Capitale: € 1.500.000,00

Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 09/08/2016

Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440

Importo: € 255.306,90

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

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

Capitale: € 127.653,45

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 17/12/2021

Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419

Importo: € 1.255.830,14

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

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

Capitale: € 627.915,07

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a °° il 29/02/2024

Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Complesso oggetto di Piano di Recupero "San Marco" del 9/7/2005 e successiva variante (originario Pdc 95/05/0 e Pdc 157/06)

Successiva DIA in variante per modifica cabina enel 100/07 del 04/07/2007 prot. 4284; Certificato di agibilità conclusivo prot. 5681/09 del 16/10/2009.

E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile inserito in contesto condominiale; trattandosi di un bene al servizio del condominio stesso non risulta avere quote millesimali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è considerata la suddivisione in lotti distinti per le unità immobiliari oggetto di esecuzione, raggruppando ciascuna unità abitativa con il rispettivo box auto (formando quindi i lotti 1, 2 e 3); il lotto 4 risulta formato dalla cabina con le assunzioni in merito alla commerciabilità espresse in relazione.

La suddivisione in lotti si ritiene possa favorire la commerciabilità complessiva rispetto ad un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco  
Si tratta della stima di villetta a schiera inserito in contesto condominiale ubicato in comune di

Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite un piccolo cortile esclusivo si accede all'abitazione dotata di antistante portico, ingresso con bagno e ampia zona giorno con retrostante giardino; mediante una scala si accede al piano primo con tre camere da letto, bagno, ripostiglio e una loggia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 135.000,00

L'indagine di mercato svolta in loco evidenzia che la zona di Castellucchio presenti un mercato immobiliare complessivamente contratto con una richiesta complessivamente contenuta e a livelli di prezzo allineati al costo; per abitazioni civili in normale stato conservativo il range indicato dall'agenzia del territorio è compreso tra 600 e 900€/mq mentre per ville/villini tra 750 e 1.100€/mq. Anche un'attività di comparazione con immobili di consistenza simile conferma i livelli di prezzo evidenziati nell'indagine di mercato.

In considerazione della tipologia di unità immobiliare, dello stato manutentivo complessivo, nonché chiaramente della condizione di immobile locato e della valutazione all'interno di procedura esecutiva, si ritiene congruo di identificare il parametro di mercato medio pari a 900€/mq. Il valore così calcolato viene arrotondato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di box auto pertinenziale all'unità di cui al bene 1, villetta a schiera inserito in contesto condominiale ubicata in comune di Castellucchio in via San Marco. Il box si presta al ricovero di un'automobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 37, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Vedi bene 1.

Il valore così calcolato viene arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Castellucchio (MN) - via San Marco	150,49 mq	900,00 €/mq	€ 135.441,00	100,00%	€ 135.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Castellucchio (MN) - via San Marco	10,77 mq	900,00 €/mq	€ 9.693,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 144.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di appartamento inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano secondo; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite vano scale condominiale si accede all'abitazione dotata di soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e loggia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 45, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 101.000,00

L'indagine di mercato svolta in loco evidenzia che la zona di Castellucchio presenti un mercato immobiliare complessivamente contratto con una richiesta complessivamente contenuta e a livelli di prezzo allineati al costo; per abitazioni civili in normale stato conservativo il range indicato dall'agenzia del territorio è compreso tra 600 e 900€/mq mentre per ville/villini tra 750 e 1.100€/mq. Anche un'attività di comparazione con immobili di consistenza simile conferma i livelli di prezzo evidenziati nell'indagine di mercato.

In considerazione della tipologia di unità immobiliare, dello stato manutentivo complessivo, nonché chiaramente della condizione di immobile locato e della valutazione all'interno di procedura esecutiva, si ritiene congruo di identificare il parametro di mercato medio pari a 700€/mq. Il valore così calcolato viene arrotondato.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di box auto pertinenziale al bene 3, inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano terra; si compone di unico spazio ampio, atto al ricovero di un autoveicolo e con spazio ulteriore da adibirsi a deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 50, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Ved. bene 3. Il valore così calcolato viene arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Castellucchio (MN) - via San Marco	143,89 mq	700,00 €/mq	€ 100.723,00	100,00%	€ 101.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Castellucchio (MN) - via San Marco	11,74 mq	700,00 €/mq	€ 8.218,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 109.000,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di appartamento inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano primo; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite vano scale condominiale si accede all'abitazione dotata di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 43, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 63.000,00

L'indagine di mercato svolta in loco evidenzia che la zona di Castellucchio presenti un mercato

immobiliare complessivamente contratto con una richiesta complessivamente contenuta e a livelli di prezzo allineati al costo; per abitazioni civili in normale stato conservativo il range indicato dall'agenzia del territorio è compreso tra 600 e 900€/mq mentre per ville/villini tra 750 e 1.100€/mq. Anche un'attività di comparazione con immobili di consistenza simile conferma i livelli di prezzo evidenziati nell'indagine di mercato.

In considerazione della tipologia di unità immobiliare, dello stato manutentivo complessivo, nonché chiaramente della condizione di immobile locato e della valutazione all'interno di procedura esecutiva, nonché dell'assenza di spazi esterni quali logge e balconi, si ritiene congruo di identificare il parametro di mercato medio pari a 700€/mq. Il valore così calcolato viene arrotondato.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di box auto pertinenziale al bene 5, inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano terra; si compone di unico spazio ampio, atto al ricovero di un autoveicolo e con spazio ulteriore da adibirsi a deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 54, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Ved. bene 5. Il valore così calcolato viene arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Castellucchio (MN) - via San Marco	90,42 mq	700,00 €/mq	€ 63.294,00	100,00%	€ 63.000,00
<b>Bene N° 6</b> - Garage Castellucchio (MN) - via San Marco	15,64 mq	700,00 €/mq	€ 10.948,00	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 74.000,00

#### LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di cabina elettrica inserita in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al centro dello spazio comune condominiale ed è a servizio dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 649, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 650,00

L'unità non ha nessuna commerciabilità concreta se non legata alla possibilità di essere acquisita dal condominio stesso in cui risulta collocata nelle quote parti di tutti i condomini.

Con le limitazioni di vendibilità di cui sopra, in assenza peraltro di possibilità di comparazione che non siano a livelli di costo, per la cabina si considera un valore solo forfettario pari a 50€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Locale caldaia, cabina elettrica Castellucchio (MN) - via San Marco	13,00 mq	50,00 €/mq	€ 650,00	100,00%	€ 650,00
				Valore di stima:	€ 650,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente valutazione aggiorna la precedente del 13/09/2024 a seguito richiesta del Giudice per l'esecuzione dott.ssa Francesca Arrigoni del 30/10/2024, nel merito di dovute precisazioni in ragione dei contratti di locazione in essere come illustrato nel paragrafo a seguire e nel campo "Stato di occupazione" dei singoli beni.

Per lo stato di occupazione si rimanda a quanto descritto in relazione.

I lotti 1, 2 e 3 risultano locati alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con canone di locazione siglato in data 04/02/2017 e quindi già rinnovato per altri 4 anni con scadenza 03/02/2025. Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'UT di Cremona in data 06/03/2017 con n. 1240 serie 3t, come da indagine svolta presso la sede locale dell'agenzia entrate.

Il canone complessivo per i lotti 1, 2 e 3 risulta pari a 6.000€ annui; i canoni dei subaffitti in essere ammontano a complessivi euro 14.760, da ritenersi congrui ed allineati al mercato; è quindi evidente il canone dell'affitto dei beni alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponda a circa un 40% del canone medio di mercato.

IL CANONE DELL'ATTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LA DITTA ESECUTATA E LA DITTA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* RISULTA QUINDI INFERIORE DI UN TERZO AL GIUSTO PREZZO DI CUI ALL'ART. 2933 c.c..

Risulta da specificare che il mancato rinnovo del canone principale comporterà la decadenza degli altri contratti di locazione in subaffitto.

I canoni dei subaffitti risultano invece congrui ed allineati al mercato.

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.

Asola, li 04/11/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 - visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 2 - Planimetrie catastali LOTTO 1
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 3 - Planimetrie catastali LOTTO 2
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 4 - Planimetrie catastali LOTTO 3
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 5 - Planimetrie catastali LOTTO 4
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 6 - Regolarità edilizia
- ✓ Foto - ALLEGATO 7 - Documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ Foto - ALLEGATO 8 - Documentazione fotografica LOTTO 2
- ✓ Foto - ALLEGATO 9 - Documentazione fotografica LOTTO 3
- ✓ Foto - ALLEGATO 10 - Documentazione fotografica LOTTO 4
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 11 - Estratto mappa
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - Comunicazione amministratore di condominio
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13 - contratti di locazione
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 14 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di villetta a schiera inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite un piccolo cortile esclusivo si accede all'abitazione dotata di antistante portico, ingresso con bagno e ampia zona giorno con retrostante giardino; mediante una scala si accede al piano primo con tre camere da letto, bagno, ripostiglio e una loggia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di box auto pertinenziale all'unità di cui al bene 1, villetta a schiera inserito in contesto condominiale ubicata in comune di Castellucchio in via San Marco. Il box si presta al ricovero di un'automobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 37, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di appartamento inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano secondo; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite vano scale condominiale si accede all'abitazione dotata di soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e loggia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 45, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di box auto pertinenziale al bene 3, inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano terra; si compone di unico spazio ampio, atto al ricovero di un autoveicolo e con spazio ulteriore da adibirsi a deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 50, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di appartamento inserito in contesto condominiale ubicato in comune di

Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano primo; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite vano scale condominiale si accede all'abitazione dotata di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 43, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di box auto pertinenziale al bene 5, inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano terra; si compone di unico spazio ampio, atto al ricovero di un autoveicolo e con spazio ulteriore da adibirsi a deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 54, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

#### **LOTTO 4**

- **Bene N° 7** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castellucchio (MN) - via San Marco

Si tratta della stima di cabina elettrica inserita in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al centro dello spazio comune condominiale ed è a servizio dello stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 649, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Castellucchio (MN) - via San Marco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	150,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono; sono manifesti solo alcuni limitati problemi di umidità, comunque risolvibili con una tinteggiata complessiva.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta della stima di villetta a schiera inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite un piccolo cortile esclusivo si accede all'abitazione dotata di antistante portico, ingresso con bagno e ampia zona giorno con retrostante giardino; mediante una scala si accede al piano primo con tre camere da letto, bagno, ripostiglio e una loggia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castellucchio (MN) - via San Marco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 37, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta della stima di box auto pertinenziale all'unità di cui al bene 1, villetta a schiera inserito in contesto condominiale ubicata in comune di Castellucchio in via San Marco. Il box si presta al ricovero di un'automobile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento	
<b>Ubicazione:</b>	Castellucchio (MN) - via San Marco

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 45, Categoria A2	<b>Superficie</b>	143,89 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta della stima di appartamento inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano secondo; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite vano scale condominiale si accede all'abitazione dotata di soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e loggia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellucchio (MN) - via San Marco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 50, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta della stima di box auto pertinenziale al bene 3, inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano terra; si compone di unico spazio ampio, atto al ricovero di un autoveicolo e con spazio ulteriore da adibirsi a deposito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 3

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellucchio (MN) - via San Marco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 43, Categoria A2	<b>Superficie</b>	90,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta della stima di appartamento inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano primo; con accesso dalle parti comuni condominiali tramite vano scale condominiale si accede all'abitazione dotata di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellucchio (MN) - via San Marco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 80, Sub. 54, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato manutentivo complessivamente buono.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta della stima di box auto pertinenziale al bene 5, inserito in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al piano terra; si compone di unico spazio ampio, atto al ricovero di un autoveicolo e con spazio ulteriore da adibirsi a deposito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

#### LOTTO 4

<b>Bene N° 7 - Locale caldaia, cabina elettrica</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellucchio (MN) - via San Marco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 649, Categoria D1	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità da una visione esterna risulta in buone condizioni complessive e risulta sicuramente consona all'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta della stima di cabina elettrica inserita in contesto condominiale ubicato in comune di Castellucchio in via San Marco. L'unità immobiliare è sita al centro dello spazio comune condominiale ed è a servizio dello stesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a \*\* il 17/01/2006  
Reg. gen. 895 - Reg. part. 231  
Importo: € 2.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.500.000,00  
Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 09/08/2016  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440  
Importo: € 255.306,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.653,45
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 17/12/2021  
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a \*\* il 17/01/2006  
Reg. gen. 895 - Reg. part. 231  
Importo: € 2.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 1.500.000,00

Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 09/08/2016

Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440

Importo: € 255.306,90

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

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

Capitale: € 127.653,45

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 17/12/2021

Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419

Importo: € 1.255.830,14

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

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

Capitale: € 627.915,07

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ° il 29/02/2024

Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927

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

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

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a \*\* il 17/01/2006

Reg. gen. 895 - Reg. part. 231

Importo: € 2.250.000,00

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

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

Capitale: € 1.500.000,00

Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 09/08/2016

Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440

Importo: € 255.306,90

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

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

Capitale: € 127.653,45

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 17/12/2021

Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a \*\* il 17/01/2006  
Reg. gen. 895 - Reg. part. 231  
Importo: € 2.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.500.000,00

Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 09/08/2016  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440  
Importo: € 255.306,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.653,45

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 17/12/2021  
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a \*\* il 17/01/2006  
Reg. gen. 895 - Reg. part. 231  
Importo: € 2.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.500.000,00  
Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 09/08/2016  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440  
Importo: € 255.306,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.653,45
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 17/12/2021  
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a \*\* il 17/01/2006  
Reg. gen. 895 - Reg. part. 231  
Importo: € 2.250.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.500.000,00

Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 09/08/2016

Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440

Importo: € 255.306,90

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

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

Capitale: € 127.653,45

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 17/12/2021

Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419

Importo: € 1.255.830,14

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

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

Capitale: € 627.915,07

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ° il 29/02/2024

Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927

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

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

**BENE N° 7 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTELLUCCHIO (MN) - VIA SAN MARCO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a \*\* il 17/01/2006

Reg. gen. 895 - Reg. part. 231

Importo: € 2.250.000,00

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

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

Capitale: € 1.500.000,00

Note: Nella relazione notarile notaio Giulia Barbagallo si da evidenza delle annotazioni per restrizione dei beni; si rimanda alla stessa relazione per i riferimenti opportuni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a \*\* il 09/08/2016

Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1440

Importo: € 255.306,90

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

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

Capitale: € 127.653,45



- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a \*\* il 17/12/2021  
Reg. gen. 16413 - Reg. part. 2419  
Importo: € 1.255.830,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 627.915,07



**Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ° il 29/02/2024  
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1927  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

