

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37.....	4
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37.....	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37.....	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37	10
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37	10
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	16



In data 21/01/2025, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), al civico n. 37/E di Via Ascoli.

L'unità, accessibile da un vano scala comune (mapp. 68/309-67/303), è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e n. 3 camere da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un complesso immobiliare sito nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), al civico n. 37 di Via Ascoli.

L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio nell'ingresso e nell'area cortiva comuni identificate dal mappale 68 subalterno 305.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

L'appartamento confina da nord in senso orario con: Via Ascoli, altra unità mappale 68/3, cortile comune mappale 68/305, altra unità mappale 67, vano scale comune mappale 68/309-67/303 e mappale 64.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

L'autorimessa confina da nord in senso orario con: mappale 66, altra unità mappale 67, area cortiva comune mappale 68/305 e mappale 55.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	87,30 mq	107,20 mq	1	107,20 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	13,60 mq	15,30 mq	0,50	7,65 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	68	308	U	A2	2	6	107 mq	260,29 €	1	mapp. 67 sub. 302

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica reperita si sono rilevate svariate difformità, quali:

- rappresentazione dimensionalmente precisa/errata dei muri e aperture (perimetro dell'unità, porta di collegamento tra ingresso e cucina assente, mancata rappresentazione della tramezza tra ingresso e soggiorno, assenza dei gradini della cucina);
- mancata indicazione dell'altezza interna dei locali;
- errata rappresentazione della scala comune;
- errata identificazione catastale dell'unità immobiliare in quanto risulta assente la graffatura con il mappale 67 per la porzione di cucina ricadente in tale particella.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere due pratiche di aggiornamento catastale per variazione dell'unità immobiliare e della scala comune, mediante procedura informatizzata DOCFA. Le pratiche sono state approvate in data 30.05.2025 con prot. MN0050823 e prot. MN0050824.

A seguito del citato aggiornamento la planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi.

L'atto di pignoramento riporta l'identificativo precedente la variazione apportata, ovvero:

- Fg. 54, Mapp. 68, Sub. 6, cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Rend. € 260,29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	67	6	U	C6	2	13	15 mq	14,1 €	T	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

A livello conservativo e manutentivo si segnala che l'abitazione non è stata opportunamente tenuta in manutenzione dai proprietari per quanto riguarda la gestione straordinaria, mentre l'inquilino ha mantenuto i luoghi con decoro. Lo stato complessivo è discreto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni del complesso condominiale, quali: androne d'ingresso e cortile comune mappale 68/305, vano scala comune mappale 68/309-67/303.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni del complesso condominiale, quali: androne d'ingresso e cortile comune mappale 68/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

Altezza interna utile dei locali 3,20 m.

Struttura dell'edificio condominiale:

- strutture perimetrali in muratura di laterizio;
- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi.

Finiture dell'unità di qualità ordinaria:

- pavimenti e rivestimenti di cucina e bagno in ceramica;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet, vasca e attacchi lavatrice;
- porta d'ingresso in legno tamburato, porte interne in legno tamburato con specchiatura vetrata;

- infissi esterni in legno con vetro-semplice dotati di zanzariere e ante oscuranti grigliate esterne;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.

Impianti dell'unità abitativa:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori a piastre/tubolari in acciaio;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

Altezza interna utile del locale 3,00 m.

Strutture perimetrali dell'edificio in cemento armato e muratura di laterizio. Solaio di copertura in laterocemento, ad unica falda, con sovrastante manto di coppi.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- pavimento in battuto di cemento;
- portone di tipo basculante manuale in metallo;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico l'unità è dotata di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

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

L'abitazione, unitamente all'autorimessa (bene 2 del presente lotto), risulta occupata dal Sig. **** Omissis ****, con la famiglia, in forza di contratto di locazione stipulato con gli esecutati in data 04.09.2018 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 02.10.2018 al n. 003070 serie 3T e codice identificativo TMQ18T003070000UC.

Il contratto avente una durata di anni 4 decorreva dal 04.09.2018 sino al 31.08.2022 e si è ritenuto rinnovato tacitamente di ulteriori 4 anni, non avendo ricevuto disdetta da parte delle parti, pertanto ad oggi la nuova scadenza risulta essere il 31.08.2026.

Per il canone di locazione veniva indicato un importo annuo di € 5.640,00 da pagarsi in rate mensili anticipate, ed entro il giorno 15 di ogni mese, di € 470,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

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

L'autorimessa, unitamente all'abitazione (bene 1 del presente lotto), risulta occupata dal Sig. **** Omissis ****, con la famiglia, in forza di contratto di locazione stipulato con gli esecutati in data 04.09.2018 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 02.10.2018 al n. 003070 serie 3T e codice identificativo TMQ18T003070000UC.

Il contratto avente una durata di anni 4 decorreva dal 04.09.2018 sino al 31.08.2022 e si è ritenuto rinnovato

tacitamente di ulteriori 4 anni, non avendo ricevuto disdetta da parte delle parti, pertanto ad oggi la nuova scadenza risulta essere il 31.08.2026.

Per il canone di locazione veniva indicato un importo annuo di € 5.640,00 da pagarsi in rate mensili anticipate, ed entro il giorno 15 di ogni mese, di € 470,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 17.01.2025 dal Notaio Carlo Maria Canali di Parma, si evince che l'immobile appartiene ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per acquisto dal signor **** Omissis **** (nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****) con atto autenticato dal notaio A. Petrina in data 29 gennaio 2002 rep. n. 15420/1605, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 19 febbraio 2002 al n. 591 reg. part.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 17.01.2025 dal Notaio Carlo Maria Canali di Parma, si evince che l'immobile appartiene ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per acquisto dal signor **** Omissis **** (nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****) con atto autenticato dal notaio A. Petrina in data 29 gennaio 2002 rep. n. 15420/1605, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 19 febbraio 2002 al n. 591 reg. part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 17.01.2025 dal Notaio Carlo Maria Canali di Parma, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di euro 178.179,00 (centosettantottomila centosettantanove/00) iscritta a Castiglione delle Stiviere il 30 dicembre 2021 al n. 1027 reg. part. e al n. 6663 reg. gen., in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere il 19 febbraio 2002 al n. 172 reg. part. a favore di **** Omissis **** (già **** Omissis ****);
- pignoramento trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 15 gennaio 2025 al n. 113 reg. part. e al n. 152 reg. gen. a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 17.01.2025 dal Notaio Carlo Maria Canali di Parma, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di euro 178.179,00 (centosettantottomila centosettantanove/00) iscritta a Castiglione delle Stiviere il 30 dicembre 2021 al n. 1027 reg. part. e al n. 6663 reg. gen., in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere il 19 febbraio 2002 al n. 172 reg. part. a favore di **** Omissis **** (già **** Omissis ****);

- pignoramento trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 15 gennaio 2025 al n. 113 reg. part. e al n. 152 reg. gen. a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dall'accesso atti condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere si sono potuti reperire i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 1130 rilasciata in data 20.07.1971 per la sistemazione interna di fabbricato esistente e costruzione di nuove rimesse;
- Certificato di Abitabilità n. 1130 rilasciato in data 12.05.1972.

I titoli menzionati riguardano soltanto l'autorimessa di cui al mappale 67/6 (bene 2 del presente lotto). Alla data del 1971 la costruzione limitrofa in cui risulta inserita l'unità abitativa del presente lotto risultava già edificata.

Trattandosi di assenza del titolo abilitativo relativo alla costruzione, ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello stato legittimo è avvenuta mediante il reperimento della mappa catastale di primo impianto, archiviata in data 03.01.1974 all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

Al netto delle imprecisioni grafiche che possono ricadere nell'ambito delle tolleranze così come disciplinate dall'art. 34/bis del D.P.R. 380/2001, l'immobile risulta complessivamente coerentemente rappresentato nella sua consistenza.

Internamente vi sono difformità riguardanti realizzazione di aperture interne, presenza di gradini in cucina, modifica nella posizione di pareti divisorie.

Trattandosi di elaborato privo di indicazione sull'altezza interna non è stato possibile analizzare la conformità rispetto a tale parametro.

Le variazioni rilevate possono essere regolarizzate, salvo diversa interpretazione dell'Ente Comunale, previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria onerosa.

Le spese tecniche e gli oneri connessi all'ottenimento di tale autorizzazione verranno quantificate nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dall'accesso atti condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere si sono potuti reperire i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 1130 rilasciata in data 20.07.1971 per la sistemazione interna di fabbricato esistente e costruzione di nuove rimesse;
- Certificato di Abitabilità n. 1130 rilasciato in data 12.05.1972.

Al netto delle imprecisioni grafiche e delle lievi variazioni costruttive che possono ricadere nell'ambito delle tolleranze così come disciplinate dall'art. 34/bis del D.P.R. 380/2001, l'unità risulta complessivamente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37/E**

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

Per il bene 1 e 2 del presente lotto, dalla comunicazione pervenuta in data 14.05.2025 dall'Amministratore condominiale, Studio AMB Amministrazioni Condominiali, si evince che la situazione debitoria in capo agli esecutati, per la presente unità immobiliare, ammonta all'oggi a:

- € 453,99 per il Bilancio Preventivo Ordinario 2025;
- € 12.651,51 per il Bilancio Preventivo Opere Straordinarie 2025 deliberate in data 16.04.2024.

L'importo totale risulta quindi essere di € 13.105,50.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA ASCOLI N. 37

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

Per il bene 1 e 2 del presente lotto, dalla comunicazione pervenuta in data 14.05.2025 dall'Amministratore condominiale, Studio AMB Amministrazioni Condominiali, si evince che la situazione debitoria in capo agli esecutati, per la presente unità immobiliare, ammonta all'oggi a:

- € 453,99 per il Bilancio Preventivo Ordinario 2025;
- € 12.651,51 per il Bilancio Preventivo Opere Straordinarie 2025 deliberate in data 16.04.2024.

L'importo totale risulta quindi essere di € 13.105,50.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E
 Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), al civico n. 37/E di Via Ascoli. L'unità, accessibile da un vano scala comune (mapp. 68/309-67/303), è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e n. 3 camere da letto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 68, Sub. 308, Zc. U, Categoria A2, Graffato mapp. 67 sub. 302
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 80.400,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37
 Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un complesso immobiliare sito nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), al civico n. 37 di Via Ascoli. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio nell'ingresso e nell'area cortiva comuni identificate dal mappale 68 subalterno 305.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 67, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E	107,20 mq	750,00 €/mq	€ 80.400,00	100,00%	€ 80.400,00
Bene N° 2 - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37	7,65 mq	750,00 €/mq	€ 5.737,50	100,00%	€ 5.700,00
Valore di stima:					€ 86.100,00

Valore di stima: € 86.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Insoluti condominiali	13105,50	€
Oneri di sanatoria e spese tecniche connesse	4000,00	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

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

Mantova, li 03/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamenti catastali (pratiche docfa)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Insoluti condominiali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione catastale - Superata

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E
Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), al civico n. 37/E di Via Ascoli. L'unità, accessibile da un vano scala comune (mapp. 68/309-67/303), è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e n. 3 camere da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 68, Sub. 308, Zc. U, Categoria A2, Graffato mapp. 67 sub. 302
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37
Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un complesso immobiliare sito nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), al civico n. 37 di Via Ascoli. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio nell'ingresso e nell'area cortiva comuni identificate dal mappale 68 subalterno 305.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 67, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37/E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 68, Sub. 308, Zc. U, Categoria A2, Graffato mapp. 67 sub. 302	Superficie	107,20 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo si segnala che l'abitazione non è stata opportunamente tenuta in manutenzione dai proprietari per quanto riguarda la gestione straordinaria, mentre l'inquilino ha mantenuto i luoghi con decoro. Lo stato complessivo è discreto.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), al civico n. 37/E di Via Ascoli. L'unità, accessibile da un vano scala comune (mapp. 68/309-67/303), è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e n. 3 camere da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Ascoli n. 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 67, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6	Superficie	7,65 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un complesso immobiliare sito nel Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), al civico n. 37 di Via Ascoli. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio nell'ingresso e nell'area cortiva comuni identificate dal mappale 68 subalterno 305.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		