



TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berto Amerigo, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.

promossa da
**** *Omissis* ****

contro
**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	9
Premessa	9
Lotto 1	10
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	15
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3	19
Descrizione	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1	19
Completezza documentazione ex art. 567	19

Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	19
Titolarità	19
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	19
Confini	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	20
Consistenza	20
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	20
Dati Catastali	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	20
Stato conservativo.....	21
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	21
Parti Comuni.....	21
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	21
Stato di occupazione	21
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicati a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1.....	24
Lotto 4	25
Descrizione.....	25
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi	25
Bene N° 6 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	25
Titolarità	25
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	25
Confini	25

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi	25
Bene N° 6 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	26
Consistenza	26
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	26
Dati Catastali	26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	26
Bene N° 6 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	26
Stato conservativo.....	26
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	26
Parti Comuni.....	26
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	27
Stato di occupazione	27
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	27
Provenienze Ventennali.....	27
B Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	28
Normativa urbanistica.....	29
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	29
Regolarità edilizia.....	29
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	29
Vincoli od oneri condominiali	29
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	29
Lotto 5	30
Descrizione.....	30
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi	30
Bene N° 8 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	30
Titolarità	30
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	30
Confini	30
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi	30
Bene N° 8 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	31
Consistenza	31
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	31

Dati Catastali	31
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	31
Bene N° 8 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	31
Stato conservativo.....	31
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	31
Parti Comuni.....	32
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	32
Stato di occupazione	32
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	32
Provenienze Ventennali.....	32
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	34
Regolarità edilizia.....	34
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	35
Lotto 6.....	36
Descrizione.....	36
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	36
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	36
Titolarità	36
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	36
Confini	37
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	37
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	37
Consistenza	37
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	37
Dati Catastali	37
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	37
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	37
Stato conservativo.....	38

Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	38
Parti Comuni.....	38
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	38
Stato di occupazione	38
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	38
Provenienze Ventennali.....	39
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	39
Formalità pregiudizievoli.....	39
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi	39
Normativa urbanistica.....	40
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	40
Regolarità edilizia.....	40
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	40
Vincoli od oneri condominiali	41
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	41
Lotto 7	42
Descrizione.....	42
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	42
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	42
Completezza documentazione ex art. 567	42
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	42
Titolarità	42
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	42
Confini	43
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	43
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	43
Consistenza	43
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	43
Dati Catastali	43
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	43
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	43
Stato conservativo.....	44
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	44
Parti Comuni.....	44
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44

Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	44
Stato di occupazione	44
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	44
Provenienze Ventennali.....	45
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	45
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	45
Normativa urbanistica.....	46
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	46
Regolarità edilizia.....	47
B Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	47
L'immobile risulta agibile.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	47
Stima / Formazione lotti	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Lotto 3	50
Lotto 4	51
Lotto 5	52
Lotto 6	53
Lotto 7	54
Riepilogo bando d'asta.....	56
Lotto 1	56
Lotto 2	56
Lotto 3	56
Lotto 4	57
Lotto 5	57
Lotto 6	58
Lotto 7	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E	59
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.000,00	59
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	59
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	59
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	60
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	60
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	61
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00	61



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	62
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini.....	62
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini.....	63
Beni N° 3 e N° 4 - Appartamento e garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1	64
Beni N° 5 e N° 6 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	65
Beni N° 7 e N° 8 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	66
Beni N° 9 e N° 10 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi	66
Beni N° 11 e N° 12 - Appartamento e garage ubicati a Rodigo (MN) - via Monteverdi.....	67



INCARICO ASTE

In data 13/03/2024, il sottoscritto Ing. Berto Amerigo, con studio in Via Solferino e San Martino, 21 - 46100 - Mantova (MN), email amerigoberto@gmail.com, PEC amerigo.berto@ingpec.eu, Tel. 0376 366832, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi

LOTTO 1 ASTE GIUDIZIARIE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini

DESCRIZIONE

Ufficio 2° Piano - sub. 20

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

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

Il mappale 118, nella sua interezza, confina a nord via A. Gramsci e con i mappali 940, 939, 1141, 1365 e 936; ad est con i mappali 37 e 939; a sud con i mappali 42, 1600, 1222, 1141 e 1365; ad ovest con via G. Puccini e con i mappali 1141 e 1940.

L'ufficio posto al secondo piano, costituito dal mappale 118 e subalterno 20, confina a nord col mappale 118 sub 22; ad est col vano scala comune e con il mappale 118 sub 19; a sud col tetto piano posto al primo piano del mappale 118 e con l'area cortiva di cui al mappale 118; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 118.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	74,68 mq	83,70 mq	1	83,70 mq	2,75 m	2
Totale superficie convenzionale:					83,70 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					83,70 mq	

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
	9	118	20		A10	2	3,5	84 mq	659,77 €	2	



ASTE **GIUDIZIARIE®**

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è preso atto delle numerose difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria; si è pertanto proceduto con un aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare versa in un buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di ufficio posto al piano secondo di un più ampio fabbricato che si estende per circa 83,70 mq lordi la cui superficie interna risulta suddivisa tra n° 3 uffici e disimpegno (foto da 1 a 6).

L'immobile è raggiungibile via G. Puccini attraverso l'area cortiva condominiale.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura intelaiata in calcestruzzo armato con pareti di tamponamento.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono perlopiù rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; alcune divisorie sono costituite da armadiature oppure sono rivestite con legno.

L'intero piano è controsoffittato con moduli ispezionabili.

Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di doppi vetri.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è dato da pompe di calore aria-aria reversibili.

Si segnala che il locale è sprovvisto di bagno e che l'accesso dalle zone comuni è stato impopriamente chiuso per far spazio ad un piccolo archivio. Di tali difformità si è dato maggior dettaglio nel capitolo sulla conformità edilizia-urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrato contratto: 17/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2028

Per l'unità immobiliare in esame sono stati registrati n° 2 contratti di locazioni, entrambi sul medesimo periodo di temporale.

Un primo contratto tra **** Omissis **** e **** Omissis **** per un importo di 350,00 € mensili.

Un secondo contratto tra **** Omissis **** e **** Omissis *** per un importo di 280,00 € mensili.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 630,00

Un congruo importo di locazione può essere ricompreso tra i 250,00 € ed i 350,00 € mensili.



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 25/05/2004 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Porto Mantovano (MN), numero 6848/2662 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2004 ai numeri 8278/5259, da **** Omissis ****.

**** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/2 e **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/2: della particella 118 sub.20 in virtù di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Mantova del 29/04/1999 numero 595 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 26/05/1999 ai numeri 5975/4123, da **** Omissis ****.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "Certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatta dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Mantova il 10/10/2008
Reg. gen. 14712 - Reg. part. 3214
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ** si rileva annotazione di cessione dell'ipoteca del 04/07/2023 ai numeri 8158/958 mediante il quale il credito viene ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****;

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a mantova il 04/07/2017
Reg. gen. 7739 - Reg. part. 1133
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Mantova il 18/11/2023
Reg. gen. 11113 - Reg. part. 1388
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ** si rileva annotazione di cessione dell'ipoteca del 04/07/2023 ai numeri 8159/959 mediante il quale il credito viene ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****;



- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 01/06/2024
Reg. gen. 8279 - Reg. part. 1773
Quota: 1/1
Importo: € 285,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a mantova il 26/02/2024
Reg. gen. 2383 - Reg. part. 1758
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Le informazioni qui riportate sono state desunta dalla "certificazione notarile ai sensi dell'articolo 547 comma 2 c.p.c" redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 05.03.2024.

NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "ambito residenziale saturo o di completamento ad alta densità".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 22.04.2024 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Porto Mantovano (MN) ed in tale occasione si è potuto visionare e prelevare i documenti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia P.G. nr. 9194 del 05.02.1990 relativa alla 2° variante alla C.E. (88/144/1 - 89/127/1) Relativa alla costruzione di "1° lotto commerciale/direzionale" di edificio residenziale-direzionale-commerciale.
- stralcio del progetto architettonico del 19.12.1989;
- permesso di agibilità n° 360/90 del 19.06.1991.

Dal confronto tra il progetto architettonico e lo stato di fatto sono emerse le seguenti difformità:

- lo spazio interno è suddiviso in n° 4 ambienti, incluso il disimpegno, al posto di essere un unico locale vuoto;
- non sono più presenti bagno ed antibagno;
- è presente una porta di collegamento con l'adiacente locale di cui al sub. 22;
- l'accesso all'unità avviene unicamente tramite il sub. 22;
- una porzione di corridoio comune è stata impropriamente inglobata nell'ufficio e ciò in corrispondenza alla porta d'accesso rappresentata in planimetria;

Ai sensi del DPR 380/01 e smi, così come modificato dal DL Salva Casa, trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36-bis, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa.



Poichè i locali non sono conformi alla normativa edilizia oggi vigente si rende necessario procedere con la messa in pristino ed in particolare:

- demolizione delle tramezzature interne;
- realizzazione del bagno del bagno e dell'antibagno;
- rifacimento/sistemazione impianto elettrico;
- demolizione della tramezzatura nel corridoio comune.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sono:

- sanzione amministrativa pari a 1.032,00 € (si imputa la misura minima prevista dal DL Salva Casa);
- pratica edilizia di sanatoria pari a 1.000,00 €;
- opere edili ed impiantistiche necessarie alla messa in pristino dei luoghi pari a 8.000,00 €.

Totale = 10.032,00 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle ricerche effettuate presso il CENED non è emerso l'attestato di prestazione energetica dell'immobile nonostante trattasi di documento obbligatorio in caso di stipula di contratti di locazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 744,71

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.942,50

Informazioni ricevute dall'amministratore, p.i. Andrea Lui, con mail del 27.08.2024.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini

DESCRIZIONE

Ufficio 2° Piano - sub. 22

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

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

Il mappale 118, nella sua interezza, confina a nord via A. Gramsci e con i mappali 940, 939, 1141, 1365 e 936; ad est con i mappali 37 e 939; a sud con i mappali 42, 1600, 1222, 1141 e 1365; ad ovest con via G. Puccini e con i mappali 1141 e 1940.

L'ufficio posto al secondo piano, costituito dal mappale 118 e subalterno 22, confina a nord col mappale 118 sub 24 e con parti comuni del vano scala oltre che con l'arta cortiva di cui al mappale 118; ad est col vano scala comune; a sud col mappale 118 sub 20; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 118.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	75,55 mq	91,68 mq	1	91,68 mq	2,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				91,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,68 mq		

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
	9	118	22		A10	2	4	92 mq	754,03 €	2	

Durante il sopralluogo si è preso atto delle numerose difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria; si è pertanto proceduto con un aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare versa in un buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di ufficio posto al piano secondo di un più ampio fabbricato che si estende per circa 91,68 mq lordi la cui superficie interna risulta suddivisa tra n° 3 uffici, bagno e antibagno (foto da 1 a 7).

L'immobile è raggiungibile via G. Puccini attraverso l'area cortiva condominiale.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura intelaiata in calcestruzzo armato con pareti di tamponamento.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono perlopiù rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; alcune divisorie sono costituite da armadiature oppure sono rivestite con legno.

L'intero piano è controsoffittato con moduli ispezionabili.

Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di doppi vetri.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è dato da pompe di calore aria-aria reversibili.

Il bagno accoglie il solo WC mentre il lavandino è posizionato nell'antibagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Un congruo importo di locazione può essere ricompreso tra i 280,00 € ed i 380,00 € mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 25/05/2004 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Porto Mantovano (MN), numero 6848/2662 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2004 ai numeri 8278/5259, da **** Omissis ****.

**** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/2 e **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/2: della particella 118 sub.20 in virtù di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Mantova del 29/04/1999 numero 595 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 26/05/1999 ai numeri 5975/4123, da **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Mantova il 10/10/2008

Reg. gen. 14712 - Reg. part. 3214

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ** si rileva annotazione di cessione dell'ipoteca del 04/07/2023 ai numeri 8158/958 mediante il quale il credito viene ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****;

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a mantova il 04/07/2017

Reg. gen. 7739 - Reg. part. 1133

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Mantova il 18/11/2023

Reg. gen. 11113 - Reg. part. 1388

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ** si rileva annotazione di cessione dell'ipoteca del 04/07/2023 ai numeri 8159/959 mediante il quale il credito viene ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****;

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Mantova il 01/06/2024

Reg. gen. 8279 - Reg. part. 1773

Quota: 1/1

Importo: € 285,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a mantova il 26/02/2024

Reg. gen. 2383 - Reg. part. 1758

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state desunta dalla "certificazione notarile ai sensi dell'articolo 547 comma 2 c.p.c" redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 05.03.2024.

NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "ambito residenziale saturo o di completamento ad alta densità".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 22.04.2024 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Porto Mantovano (MN) ed in tale occasione si è potuto visionare e prelevare i documenti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia P.G. nr. 9194 del 05.02.1990 relativa alla 2° variante alla C.E. (88/144/1 - 89/127/1) Relativa alla costruzione di "1° lotto commerciale/direzionale" di edificio residenziale-direzionale-commerciale.
- stralcio del progetto architettonico del 19.12.1989;
- permesso di agibilità n° 360/90 del 19.06.1991.

Dal confronto tra il progetto architettonico e lo stato di fatto sono emerse le seguenti difformità:

- lo spazio interno è suddiviso in n° 3 ambienti al posto di essere un unico locale vuoto;
- è presente una porta di collegamento con l'adiacente locale di cui al sub. 20.

Ai sensi del DPR 380/01 e smi, così come modificato dal DL salva casa, trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa. Poichè i locali non sono conformi alla normativa edilizia oggi vigente si rende necessario procedere con la messa in pristino ed in particolare con la demolizione delle tramezzature interne e conseguente adeguamento impiantistico.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sono:

- sanzione amministrativa pari a 1.032,00 € (si imputa la misura minima prevista dal DL Salva Casa);
- pratica edilizia di sanatoria pari a 1.000,00 €;
- opere edili ed impiantistiche necessarie alla messa in pristino dei luoghi pari a 3.000,00 €.

Totale = 5.032,00 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle ricerche effettuate presso il CENED non è emerso l'attestato di prestazione energetica dell'immobile nonostante trattasi di documento obbligatorio in caso di stipula di contratti di locazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 820,08

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.241,03

Informazioni ricevute dall'amministratore, p.i. Andrea Lui, con mail del 27.08.2024.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

Appartamento in via Cavour

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

Autorimessa in via Cavour

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

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

TITOLARITÀ

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAVOUR, 1

L'appartamento confina a nord con altro appartamento di cui al sub. 314 e con il vano scala comune di cui al sub. 302; ad est con il vano scala comune di cui al sub. 302 e con la sottostante area cortiva comune di cui al sub. 301; a sud con la sottostante area cortiva di cui al sub. 301; ad ovest con la sottostante area cortova di cui al sub. 301 e con altro appartamento di cui al sub. 314.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAVOUR, 1

L'autorimessa confina a nord con altre autorimesse di cui ai subb. 307, 308 e 309 e con l'area cortiva comune di cui al sub. 301; ad est con altra autorimessa di cui al sub. 307 e con l'area cortiva comune di cui al sub. 301; a sud con l'area cortiva comune di cui al sub. 301; ad ovest con l'area cortiva comune di cui al sub. 301 e con le autorimesse di cui ai subb. 309 e 308.

CONSISTENZA

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAVOUR, 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
locali abitabili	66,00 mq	1	66,00 mq	2
balcone	4,20 mq	0,25	1,05 mq	2
autorimessa	32,20 mq	0,5	16,10 mq	T
Totale superficie convenzionale:			83,15 mq	
Incidenza condominiale:			0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:			83,15 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAVOUR, 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	105	313		A2	3	3		209,17 €	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° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAVOUR, 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	105	310		C6	4	28	33 mq	52,06 €	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

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

L'immobile versa in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

Costituiscono parti comuni l'area cortiva che circonda l'immobile (sub. 301) ed il vano scala (sub. 302).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

Trattasi di appartamento posto al piano primo che si estende per circa 66,00 mq lordi, se si esclude il balcone di estensione pari a 4,20 mq, distribuiti tra cucina-soggiorno (foto 1, 2 e 3), disimpegno (foto 4), bagno (foto 5), camera da letto doppia (foto 6 e 7) e disbrigo (foto 8).

L'immobile è raggiungibile via Cavour attraverso l'area cortiva condominiale (foto 9).

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni e solai di piano e copertura in latero-cemento.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; i bagni e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di doppi vetri e protetti da persiane esterne.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia; è pure presente l'attacco per la lavatrice.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in acciaio posti in tutti i locali e facenti capo a caldaia a gas metano posizionata in cucina.

E' altresì presente l'impianto di climatizzazione.

L'appartamento è dotato anche di un'autorimessa di estensione pari a circa 27,77 mq posta al piano terra.

Il locale presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di bianco ed un elementare impianto elettrico (foto 10, 11 e 12).

L'accesso al locale è garantito da un portone di tipo basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Un congruo importo di locazione può essere ricompreso tra i 300,00 € ed i 400,00 € mensili.

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis **** divenne proprietaria di tutti i mappali

oggetto di pignoramento con atto di trasformazione di società del 27/12/2004 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto

di Porto Mantovano (MN) numero 8357 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 13/01/2005 ai numeri 514/366, da **** Omissis ****.

a) **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 21/05/2004 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Porto Mantovano (MN), numero 6794/2645 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 27/05/2004 ai numeri 8076/5134, **** Omissis ****;

b) **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/1:

- con atto di compravendita del 08/10/2002 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Porto Mantovano (MN), numero 3912 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 21/10/2002 ai numeri 13152/7920, da **** Omissis ****;

- con atto di compravendita del 08/10/2002 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Porto Mantovano (MN), numero 3913 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 21/10/2002 ai numeri 13153/7921, da **** Omissis ****.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "Certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatta dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1****Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Mantova il 18/11/2013

Reg. gen. 11112 - Reg. part. 1387

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ** si rileva annotazione di cessione dell'ipoteca del 04/07/2023 ai numeri 8160/960 mediante il quale il credito viene ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****;

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a mantova il 04/07/2017

Reg. gen. 7739 - Reg. part. 1133

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

- Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
• **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 18/11/2023
Reg. gen. 11113 - Reg. part. 1388
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: ** si rileva annotazione di cessione dell'ipoteca del 04/07/2023 ai numeri 8159/959
mediante il quale il credito viene ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****;

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a mantova il 26/02/2024
Reg. gen. 2383 - Reg. part. 1758
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "Certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatta dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA).

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "ambito residenziale saturo o di completamento a media densità".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAOUR, 1

L'immobile risulta agibile.

In data 22.04.2024 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Porto Mantovano (MN) ed in tale occasione si è potuto visionare e prelevare i documenti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

- DIA prot. 8802 del 18.07.2003, variante alla CE 2002/171/1 del 09.10.2002, con elaborati grafici;
- DIA prot. 15084 del 21.11.2003 per realizzazione di recinzione;
- richiesta certificato di agibilità del 17.03.2004 prot. 3813;
- certificato di agibilità del 19.03.2004.

Dal confronto tra il progetto architettonico e lo stato di fatto non sono emerse difformità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Dalle ricerche effettuate presso il CENED non è emerso l'attestato di prestazione energetica dell'immobile nonostante trattasi di documento obbligatorio in caso di stipula di contratti di locazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 3 E N° 4 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CAVOUR, 1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.347,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Informazioni ricevute dall'amministratore, Geom. Adriano Bonaldo, con pec del 19.07.2024.



LOTTO 4 ASTE GIUDIZIARIE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Appartamento al piano primo - sub. 12

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Autorimessa al piano terra - sub. 4

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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

TITOLARITÀ

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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 RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

La cantina al piano terra di cui al sub. 12 confina a nord con l'area cortiva comune di cui al sub. 1; ad est con altra unità immobiliare di cui al sub. 16; a sud con l'autorimessa di cui al sub. 4; ad ovest con l'area cortiva comune di cui al sub. 1.

L'appartamento al piano primo di cui al sub. 12 confina a nord con la sottostante area cortiva comune di cui al sub. 1 e con il vano scala comune di cui al sub. 2; ad est con il vano scala comune di cui al sub.

2 e con altra unità immobiliare di cui al sub. 13; a sud con la sottostante area cortiva comune di cui al sub. 1; ad ovest con la sottostante area cortiva di cui al sub. 1.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'autorimessa confina a nord con la cantina di cui al sub. 12; ad est con altra autorimessa di cui al sub. 5; a sud con l'area cortiva comune di cui al sub. 1; ad ovest con il portico comune di cui al sub. 1 e con l'area cortiva di cui al sub. 1.

CONSISTENZA

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
locali abitabili	79,24 mq	1	79,24 mq	1
terrazzo e balconi	7,62 mq	0,25	1,91 mq	1
cantina	7,57 mq	0,2	1,51 mq	T
autorimessa	23,83 mq	0,5	11,91 mq	T
Totale superficie convenzionale:		94,57 mq		
Incidenza condominiale:		0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:		94,57 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	645	12		A2	2	4,5	84 mq	348,61 €	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° 6 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	645	4		C6	2	22	25 mq	48,86 €	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

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'immobile versa in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Costituiscono parti comuni l'area cortiva condominiale che circonda il fabbricato (sub. 1), i portici a piano terra (sub. 1), il locale tecnico a piano terra (sub. 1) ed i vani scala di cui ai subb. 2 e 3.

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato che si estende per circa 79,24 mq lordi, se si escludono i balconi di estensione complessiva pari a 7,62 mq, distribuiti tra cucina-soggiorno (foto 1 e 2), disimpegno (foto 3), bagno (foto 4), n° 2 camere da letto (foto 5, 6 e 7).

L'immobile è raggiungibile da via Monteverdi attraverso l'area cortiva condominiale (foto 8).

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni e solai di piano e copertura in latero-cemento.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di doppi vetri e protetti da tapparelle.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia; è pure presente l'attacco per la lavatrice.

L'impianto di riscaldamento a pavimento è autonomo ed alimentato da una caldaia a gas metano.

E' altresì presente l'impianto di climatizzazione.

L'appartamento è dotato anche di un'autorimessa e di una cantina, costituenti un unico locale di estensione pari a circa 31,10 mq, posti al piano terra.

Il locale presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di bianco ed un elementare impianto elettrico (foto 9).

L'accesso al locale è garantito da un portone di tipo basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/07/2010

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Il canone di locazione è da ritenersi congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI**B BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A tutto il giorno 29/02/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 22/06/2017 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 37848/23729 di

repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 04/07/2017 ai numeri 3045/1934, da **** Omissis ****;

b) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 03/07/2006 autenticato dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 14081/6821 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 20/07/2006 ai numeri 4934/2707, da **** Omissis ****;

c) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 14/06/2005 autenticato dal Notaio Nicolini Mario, in Mantova (MN), numero 72303 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 13/07/2005 ai numeri 3982/2321, da **** Omissis ****;

d) **** Omissis ****;

e) **** Omissis **** divennero proprietari per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Mantova al n. 2 vol. 561 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 13/07/1971 ai numeri 1741/1198;

f) **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Mantova al n. 27 vol. 567, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 11/11/1971 ai numeri 2769/1864.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dal "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 29.02.2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da mutuo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/07/2006

Reg. gen. 4935 - Reg. part. 1311

Quota: 1/1

Importo: € 1.275.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Risulta annotazione di cessione dell'ipoteca annotata a Castiglione delle Stiviere il

10/07/2023 ai numeri 3241/347 mediante cui il credito viene ceduto da **** Omissis **** a

**** Omissis ****.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 04/07/2017

Reg. gen. 3046 - Reg. part. 448

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore il signor **** Omissis ****.

• **pignoramento immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/02/2024

Reg. gen. 1085 - Reg. part. 772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dal "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 29.02.2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'immobile risulta agibile.

In data 22.04.2024 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Porto Mantovano (MN) ed in tale occasione si è potuto visionare e prelevare i documenti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n° 17/2007 prot. 1914/2007 con stralcio elaborati grafici;
- DIA in variante prot. 2105 del 11.04.2008 con stralcio elaborati grafici;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 24.09.2008 con prot. 4912;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 10.11.2008 prot. 5884/2008;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 14.03.2017 prot. 1734;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 18.04.2017 prot. 2582;
- corrispondenza varia per l'ottenimento dell'agibilità prot. 1705 del 06.03.2020;

Dal confronto tra il progetto architettonico e lo stato di fatto non sono emerse difformità.

Dall'esame della lunga corrispondenza per l'ottenimento dell'agibilità, iniziata nel 2008 e conclusasi nel 2021, si ritiene che l'immobile possa dichiararsi agibile e ciò in quanto l'esecutato ha consegnato tutti i documenti i richiesti sino al pagamento dei diritti di segreteria; pagamento avvenuto nel 2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 5 E N° 6 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio condominiale, composto da n° 8 unità residenziali, risulta sprovvisto di amministratore ragione per cui non ci si può esprimere sull'ammontare delle spese annue di gestione, sull'esistenza di interventi di manutenzione già deliberati e sull'eventuale presenza di spese condominiali non pagate.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Appartamento al piano secondo - sub. 16

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Autorimessa al piano terra - sub. 5

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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

TITOLARITÀ

BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

La cantina al piano terra di cui al sub. 16 confina a nord con l'area cortiva comune di cui al sub. 1 e con il vano scala comune di cui al sub. 2; ad est con il vano scala comune di cui al sub. 2 e con altra unità immobiliare di cui al sub. 17; a sud con l'autorimessa di cui al sub. 5; ad ovest con altra unità immobiliare di cui al sub. 12.

L'appartamento al piano secondo di cui al sub. 16 confina a nord con la sottostante area cortiva comune di cui al sub. 1 e con il vano scala comune di cui al sub. 2; ad est con il vano scala comune di cui al sub. 2 e con altra unità immobiliare di cui al sub. 17; a sud con la sottostante area cortiva comune di cui al sub. 1; ad ovest con la sottostante area cortiva di cui al sub. 1.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'autorimessa confina a nord con la cantina di cui al sub. 16; ad est con altra autorimessa di cui al sub. 6 e con la cantina di cui al sub. 16; a sud con l'area cortiva comune di cui al sub. 1; ad ovest con altra autorimessa di cui al sub. 4.

CONSISTENZA

BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
locali abitabili	79,24 mq	1	79,24 mq	2
terrazzo e balconi	7,62 mq	0,25	1,91 mq	2
cantina	7,57 mq	0,2	1,51 mq	T
autorimessa	22,98 mq	0,5	11,49 mq	T
Totale superficie convenzionale:			94,15 mq	
Incidenza condominiale:			0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:			94,15 mq	

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	645	16		A2	2	4,5	85 mq	348,61 €	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° 8 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	645	5	C6		2	22	25 mq	48,86 €	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

BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'immobile versa in buono stato conservativo. L'unica problematica riscontrata è relativa alla presenza di una porzione di tinteggiatura posta in fase di distacco, sulla parete del bagno rivolta verso l'esterno.

PARTI COMUNI

BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Costituiscono parti comuni l'area cortiva condominiale che circonda il fabbricato (sub. 1), i portici a piano terra (sub. 1), il locale tecnico a piano terra (sub. 1) ed i vani scala di cui ai subb. 2 e 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un più ampio fabbricato che si estende per circa 79,24 mq lordi, se si escludono i balconi di estensione complessiva pari a 7,62 mq, distribuiti tra cucina-soggiorno (foto 1 e 2), disimpegno (foto 3), bagno (foto 4), n° 2 camere da letto (foto 5, 6 e 7).

L'immobile è raggiungibile da via Monteverdi attraverso l'area cortiva condominiale (foto 8).

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni e solai di piano e copertura in latero-cemento.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di doppi vetri e protetti da tapparelle.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia; è pure presente l'attacco per la lavatrice.

L'impianto di riscaldamento a pavimento è autonomo ed alimentato da una caldaia a gas metano.

L'appartamento è dotato anche di un'autorimessa e di una cantina, costituenti un unico locale di estensione pari a circa 30,55 mq, posti al piano terra.

Il locale presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di bianco ed un elementare impianto elettrico (foto 9).

L'accesso al locale è garantito da un portone di tipo basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/05/2011

Canoni di locazione

Canone mensile: € 410,00

Il canone di locazione è da ritenersi congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A tutto il giorno 29/02/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 22/06/2017 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 37848/23729 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 04/07/2017 ai numeri 3045/1934, da **** Omissis ****;
- b) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 03/07/2006 autenticato dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 14081/6821 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 20/07/2006 ai numeri 4934/2707, da **** Omissis ****;
- c) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 14/06/2005 autenticato dal Notaio Nicolini Mario, in Mantova (MN), numero 72303 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 13/07/2005 ai numeri 3982/2321, da **** Omissis ****;
- d) **** Omissis ****;
- e) **** Omissis **** divennero proprietari per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Mantova al n. 2 vol. 561 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 13/07/1971 ai numeri 1741/1198;
- f) **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Mantova al n. 27 vol. 567, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 11/11/1971 ai numeri 2769/1864.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dal "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 29.02.2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/07/2006
Reg. gen. 4935 - Reg. part. 1311
Quota: 1/1
Importo: € 1.275.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Risulta annotazione di cessione dell'ipoteca annotata a Castiglione delle Stiviere il 10/07/2023 ai numeri 3241/347 mediante cui il credito viene ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ***.
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 04/07/2017
Reg. gen. 3046 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni**• pignoramento immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/02/2024

Reg. gen. 1085 - Reg. part. 772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dal "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 29.02.2024.

NORMATIVA URBANISTICA**BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI**

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI**

L'immobile risulta agibile.

In data 22.04.2024 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Porto Mantovano (MN) ed in tale occasione si è potuto visionare e prelevare i documenti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n° 17/2007 prot. 1914/2007 con stralcio elaborati grafici;
- DIA in variante prot. 2105 del 11.04.2008 con stralcio elaborati grafici;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 24.09.2008 con prot. 4912;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 10.11.2008 prot. 5884/2008;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 14.03.2017 prot. 1734;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 18.04.2017 prot. 2582;
- corrispondenza varia per l'ottenimento dell'agibilità prot. 1705 del 06.03.2020;

Dal confronto tra il progetto architettonico e lo stato di fatto non sono emerse difformità.

Dall'esame della lunga corrispondenza per l'ottenimento dell'agibilità, iniziata nel 2008 e conclusasi nel 2021, si ritiene che l'immobile possa dichiararsi agibile e ciò in quanto l'esecutato ha consegnato tutti i documenti i richiesti sino al pagamento dei diritti di segreteria; pagamento avvenuto nel 2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENI N° 7 E N° 8 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio condominiale, composto da n° 8 unità residenziali, risulta sprovvisto di amministratore ragione per cui non ci si può esprimere sull'ammontare delle spese annue di gestione, sull'esistenza di interventi di manutenzione già deliberati e sull'eventuale presenza di spese condominiali non pagate.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Appartamento al piano secondo - sub. 18

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Autorimessa al piano terra - sub. 9

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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

TITOLARITÀ

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

La cantina al piano terra di cui al sub. 18 confina a nord con il vano scala comune di cui al sub. 3 e con altra autorimessa di cui al sub. 10; ad est con l'autorimessa di cui al sub. 9; a sud con altra cantina di cui al sub. 14; ad ovest con il portico comune di cui al sub. 1 e con il locale tecnico di cui al sub. 1.

L'appartamento al piano secondo di cui al sub. 18 confina a nord con la sottostante area cortiva di cui al sub. 1, con il vano scala comune di cui al sub. 3 e con altra abitazione di cui al sub. 19; ad est con la sottostante area cortiva di cui al sub. 1; a sud con la sottostante area cortiva di cui al sub. 1, con altra abitazione di cui al sub. 17 e con il vano scala comune di cui al sub. 2; ad ovest con il vano scala comune di cui al sub. 2 e con la sottostante area cortiva di cui al sub. 1.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'autorimessa confina a nord con altra autorimessa di cui al sub. 10; ad est con l'area cortiva comune di cui al sub. 1; a sud con altra autorimessa di cui al sub. 8; ad ovest con la cantina di cui al sub. 18.

CONSISTENZA

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
locali abitabili		79,56 mq	1	79,56 mq	2
terrazzo e balconi		6,06 mq	0,25	1,51 mq	2
cantina		7,14 mq	0,2	1,43 mq	T
autorimessa		15,21 mq	0,5	7,61 mq	T
Totale superficie convenzionale:				90,11 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				90,11 mq	

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	645	18		A2	2	4,5	84 mq	348,61 €	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° 10 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	645	9		C6	2	13	15 mq	28,87 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'immobile versa in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Costituiscono parti comuni l'area cortiva condominiale che circonda il fabbricato (sub. 1), i portici a piano terra (sub. 1), il locale tecnico a piano terra (sub. 1) ed i vani scala di cui ai subb. 2 e 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un più ampio fabbricato che si estende per circa 79,56 mq lordi, se si esclude il balcone di estensione complessiva pari a 6,06 mq, distribuiti tra cucina-soggiorno (foto 1 e 2), disimpegno (foto 3), bagno (foto 4), n° 2 camere da letto (foto 5, 6 e 7).

L'immobile è raggiungibile da via Monteverdi attraverso l'area cortiva condominiale (foto 8).

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni e solai di piano e copertura in latero-cemento.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di doppi vetri e protetti da tapparelle.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento a pavimento è autonomo ed alimentato da una caldaia a gas metano.

L'appartamento è dotato anche di un'autorimessa e di una cantina, costituenti un unico locale di estensione pari a circa 22,35 mq, posti al piano terra.

Il locale presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di bianco ed un elementare impianto elettrico (foto 9).

L'accesso al locale è garantito da un portone di tipo basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/2017
- Scadenza contratto: 01/10/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il canone di locazione è da ritenersi congruo.

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A tutto il giorno 29/02/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 22/06/2017 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 37848/23729 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 04/07/2017 ai numeri 3045/1934, da **** Omissis ****;

b) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 03/07/2006 autenticato dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 14081/6821 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 20/07/2006 ai numeri 4934/2707, da **** Omissis ****;

c) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 14/06/2005 autenticato dal Notaio Nicolini Mario, in Mantova (MN), numero 72303 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 13/07/2005 ai numeri 3982/2321, da **** Omissis ****;

d) **** Omissis ****;

e) **** Omissis **** divennero proprietari per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Mantova al n. 2 vol. 561 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 13/07/1971 ai numeri 1741/1198;

f) **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Mantova al n. 27 vol. 567, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 11/11/1971 ai numeri 2769/1864.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dal "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 29.02.2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI**

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

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/07/2006
Reg. gen. 4935 - Reg. part. 1311
Quota: 1/1
Importo: € 1.275.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Risulta annotazione di cessione dell'ipoteca annotata a Castiglione delle Stiviere il

10/07/2023 ai numeri 3241/347 mediante cui il credito viene ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 04/07/2017
Reg. gen. 3046 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore il signor **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/02/2024

Reg. gen. 1085 - Reg. part. 772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dal "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 29.02.2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'immobile risulta agibile.

In data 22.04.2024 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Porto Mantovano (MN) ed in tale occasione si è potuto visionare e prelevare i documenti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n° 17/2007 prot. 1914/2007 con stralcio elaborati grafici;
- DIA in variante prot. 2105 del 11.04.2008 con stralcio elaborati grafici;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 24.09.2008 con prot. 4912;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 10.11.2008 prot. 5884/2008;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 14.03.2017 prot. 1734;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 18.04.2017 prot. 2582;
- corrispondenza varia per l'ottenimento dell'agibilità prot. 1705 del 06.03.2020;

Dal confronto tra il progetto architettonico e lo stato di fatto non sono emerse difformità.



Dall'esame della lunga corrispondenza per l'ottenimento dell'agibilità, iniziata nel 2008 e conclusasi nel 2021, si ritiene che l'immobile possa dichiararsi agibile e ciò in quanto l'esecutato ha consegnato tutti i documenti i richiesti sino al pagamento dei diritti di segreteria; pagamento avvenuto nel 2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

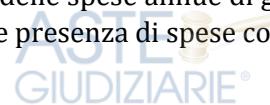
- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 9 E N° 10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio condominiale, composto da n° 8 unità residenziali, risulta sprovvisto di amministratore ragione per cui non ci può esprimere sull'ammontare delle spese annue di gestione, sull'esistenza di interventi di manutenzione già deliberati e sull'eventuale presenza di spese condominiali non pagate.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Appartamento al piano secondo - sub. 19

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Autorimessa al piano terra - sub. 10

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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

TITOLARITÀ

BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

La cantina al piano terra di cui al sub. 19 confina a nord con l'area cortiva comune di cui al sub. 1 e con altra autorimessa di cui al sub. 11; ad est con l'autorimessa di cui al sub. 10; a sud con la scala comune di cui al sub. 3; ad ovest con l'area cortiva comune di cui al sub. 1.

L'appartamento al piano secondo di cui al sub. 19 confina a nord con la sottostante area cortiva di cui al sub. 1; ad est con la sottostante area cortiva di cui al sub. 1; a sud con altra abitazione di cui al sub. 18 e con il vano scala comune di cui al sub. 3; ad ovest con il vano scala comune di cui al sub. 3 e con la sottostante area cortiva di cui al sub. 1.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'autorimessa confina a nord con altra autorimessa di cui al sub. 11; ad est con l'area cortiva comune di cui al sub. 1; a sud con altra autorimessa di cui al sub. 9 e con la cantina di cui al sub. 18; ad ovest con il vano scala comune di cui al sub. 3 e con la cantina di cui al sub. 19.

CONSISTENZA

BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
locali abitabili		77,28 mq	1	77,28 mq	2
terrazzo e balconi		5,50 mq	0,25	1,38 mq	2
cantina		7,64 mq	0,2	1,53 mq	T
autorimessa		26,26 mq	0,5	13,13 mq	T
Totale superficie convenzionale:				93,32 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				93,32 mq	

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	645	19		A2	2	4	83 mq	309,87 €	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° 12 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	645	10		C6	2	25	29 mq	55,52 €	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

BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

L'immobile versa in un buono stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.

PARTI COMUNI

BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Costituiscono parti comuni l'area cortiva condominiale che circonda il fabbricato (sub. 1), i portici a piano terra (sub. 1), il locale tecnico a piano terra (sub. 1) ed i vani scala di cui ai subb. 2 e 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un più ampio fabbricato che si estende per circa 77,28 mq lordi, se si esclude il balcone di estensione complessiva pari a 5,50 mq, distribuiti tra cucina-soggiorno (foto 1 e 2), disimpegno (foto 3), bagno (foto 4), n° 2 camere da letto (foto 5, 6 e 7).

L'immobile è raggiungibile da via Monteverdi attraverso l'area cortiva condominiale (foto 8).

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni e solai di piano e copertura in latero-cemento.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di doppi vetri e protetti da tapparelle.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento a pavimento è autonomo ed alimentato da una caldaia a gas metano; è pure presente l'impianto di climatizzazione formato da uno split.

L'appartamento è dotato anche di un'autorimessa e di una cantina, costituenti un unico locale di estensione pari a circa 33,90 mq, posti al piano terra.

Il locale presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di bianco ed un elementare impianto elettrico (foto 9); sono pure presenti gli attacchi per una lavatrice.

L'accesso al locale è garantito da un portone di tipo basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/10/2009

Canoni di locazione

Canone mensile: € 430,00

Il canone di locazione è da ritenersi congruo.

BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A tutto il giorno 29/02/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 22/06/2017 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 37848/23729 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 04/07/2017 ai numeri 3045/1934, da **** Omissis ****;

b) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 03/07/2006 autenticato dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 14081/6821 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 20/07/2006 ai numeri 4934/2707, da **** Omissis ****;

c) **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 14/06/2005 autenticato dal Notaio Nicolini Mario, in Mantova (MN), numero 72303 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione Delle Stiviere in data 13/07/2005 ai numeri 3982/2321, da **** Omissis ****;

d) **** Omissis ****;

e) **** Omissis **** divennero proprietari per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Mantova al n. 2 vol. 561 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 13/07/1971 ai numeri 1741/1198;

f) **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Mantova al n. 27 vol. 567, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 11/11/1971 ai numeri 2769/1864.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dal "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 29.02.2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI**

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

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da mutuo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/07/2006

Reg. gen. 4935 - Reg. part. 1311

Quota: 1/1

Importo: € 1.275.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Risulta annotazione di cessione dell'ipoteca annotata a Castiglione delle Stiviere il 10/07/2023 ai numeri 3241/347 mediante cui il credito viene ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 04/07/2017

Reg. gen. 3046 - Reg. part. 448

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore il signor **** Omissis ****.



Trascrizioni

• **pignoramento immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/02/2024

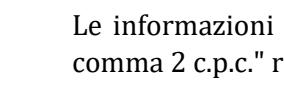
Reg. gen. 1085 - Reg. part. 772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

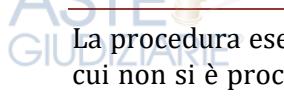


Le informazioni qui riportate sono state prelevate dal "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 29.02.2024.



NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA MONTEVERDI



La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".



**B BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA
MONTEVERDI**
L'IMMOBILE RISULTA AGIBILE.

In data 22.04.2024 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Porto Mantovano (MN) ed in tale occasione si è potuto visionare e prelevare i documenti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n° 17/2007 prot. 1914/2007 con stralcio elaborati grafici;
- DIA in variante prot. 2105 del 11.04.2008 con stralcio elaborati grafici;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 24.09.2008 con prot. 4912;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 10.11.2008 prot. 5884/2008;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 14.03.2017 prot. 1734;
- richiesta documentazione integrativa alla richiesta di agibilità del 18.04.2017 prot. 2582;
- corrispondenza varia per l'ottenimento dell'agibilità prot. 1705 del 06.03.2020;

Dal confronto tra il progetto architettonico e lo stato di fatto non sono emerse difformità.

Dall'esame della lunga corrispondenza per l'ottenimento dell'agibilità, iniziata nel 2008 e conclusasi nel 2021, si ritiene che l'immobile possa dichiararsi agibile e ciò in quanto l'esecutato ha consegnato tutti i documenti i richiesti sino al pagamento dei diritti di segreteria; pagamento avvenuto nel 2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENI N° 11 E N° 12 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A RODIGO (MN) - VIA
MONTEVERDI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio condominiale, composto da n° 8 unità residenziali, risulta sprovvisto di amministratore ragione per cui non ci si può esprimere sull'ammontare delle spese annue di gestione, sull'esistenza di interventi di manutenzione già deliberati e sull'eventuale presenza di spese condominiali non pagate.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno creare lotti omogenei dividendo i fabbricati in base alla logistica ed alla funzionalità. Nel complesso si sono creati n° 7 Lotti indipendenti.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini Ufficio 2° Piano - sub. 20 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 118, Sub. 20, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per il lotto il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,678 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:

- posizione nel contesto urbano = 1,05 (zona centrale)
- tipologia costruttiva = 1,00
- canone di locazione = 0,95
- vetustà = 0,85 (35 anni)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $1.100,00 \times 0,678 = 745,80 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini	83,70 mq	745,80 €/mq	€ 62.423,46	100,00%	€ 62.423,46
Valore di stima:					€ 62.423,46

Valore di stima: € 62.423,46

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria	10032,00	€
arrotondamento	391,46	€

Valore finale di stima: € 52.000,00

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini
Ufficio 2° Piano - sub. 22
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 118, Sub. 22, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per il lotto il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,678 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:

- posizione nel contesto urbano = 1,05 (zona centrale)
- tipologia costruttiva = 1,00
- canone di locazione = 0,95
- vetustà = 0,85 (35 anni)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a
 $1.100,00 \times 0,678 = 745,80 \text{ €/mq.}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini	91,68 mq	745,80 €/mq	€ 68.374,94	100,00%	€ 68.374,94

Valore di stima: € 68.374,94

Valore di stima: € 68.374,94

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria	5032,00	€
arrotondamento	342,94	€

Valore finale di stima: € 63.000,00



ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 3



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1
Appartamento in via Cavour
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 313, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1
Autorimessa in via Cavour
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 310, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Per il lotto il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,549 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:

- posizione nel contesto urbano = 1,00
- tipologia costruttiva = 1,00
- dimensioni immobile = 1,00
- canone di locazione = 0,95 (canone libero)
- disponibilità di posti auto = 1,00 (autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,95
- vetustà = 0,76 (20 anni)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $1.600,00 \times 0,549 = 878,40 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1					
Bene N° 4 - Garage Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1	83,15 mq	8.784,00 €/mq	€ 73.038,96	100,00%	€ 73.038,96
Valore di stima:					€ 73.038,96

Valore di stima: € 73.038,96

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	38,96	€

Valore finale di stima: € 73.000,00



ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Appartamento al piano primo - sub. 12
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Autorimessa al piano terra - sub. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per il lotto il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,707 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:

- posizione nel contesto urbano = 1,00
- tipologia costruttiva = 1,00
- dimensioni immobile = 1,00
- canone di locazione = 0,95 (canone libero)
- disponibilità di posti auto = 1,00 (autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 1,00
- vetustà = 0,93 (17 anni)
- piano = 1,00 (piano primo)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $950,00 \times 0,707 = 671,65 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Rodigo (MN) - via Monteverdi					
Bene N° 6 - Garage Rodigo (MN) - via Monteverdi	94,57 mq	671,65 €/mq	€ 63.517,94	100,00%	€ 63.517,94
Valore di stima:					€ 63.517,94

Valore di stima: € 63.517,94

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	517,94	€

Valore finale di stima: € 63.000,00



ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Appartamento al piano secondo - sub. 16
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Autorimessa al piano terra - sub. 5
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per il lotto il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,671 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:

- posizione nel contesto urbano = 1,00
- tipologia costruttiva = 1,00
- dimensioni immobile = 1,00
- canone di locazione = 0,95 (canone libero)
- disponibilità di posti auto = 1,00 (autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 1,00
- vetustà = 0,93 (17 anni)
- piano = 0,95 (piano secondo)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $950,00 \times 0,671 = 637,47 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Rodigo (MN) - via Monteverdi					
Bene N° 8 - Garage Rodigo (MN) - via Monteverdi	94,15 mq	637,47 €/mq	€ 60.017,80	100,00%	€ 60.017,80
Valore di stima:					€ 60.017,80

Valore di stima: € 60.017,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	17,80	€

Valore finale di stima: € 60.000,00



ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Appartamento al piano secondo - sub. 18
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Autorimessa al piano terra - sub. 9
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per il lotto il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,671 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:

- posizione nel contesto urbano = 1,00
- tipologia costruttiva = 1,00
- dimensioni immobile = 1,00
- canone di locazione = 0,95 (canone libero)
- disponibilità di posti auto = 1,00 (autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 1,00
- vetustà = 0,93 (17 anni)
- piano = 0,95 (piano secondo)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $950,00 \times 0,671 = 637,47 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Rodigo (MN) - via Monteverdi					
Bene N° 10 - Garage Rodigo (MN) - via Monteverdi	90,11 mq	637,47 €/mq	€ 57.442,42	100,00%	€ 57.442,42
Valore di stima:					€ 57.442,42

Valore di stima: € 57.442,42

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	442,42	€

Valore finale di stima: € 57.000,00



ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO 7

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Appartamento al piano secondo - sub. 19
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Autorimessa al piano terra - sub. 10
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per il lotto il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,671 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:

- posizione nel contesto urbano = 1,00
- tipologia costruttiva = 1,00
- dimensioni immobile = 1,00
- canone di locazione = 0,95 (canone libero)
- disponibilità di posti auto = 1,00 (autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 1,00
- vetustà = 0,93 (17 anni)
- piano = 0,95 (piano secondo)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $950,00 \times 0,671 = 637,47 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 Appartamento Rodigo (MN) - via Monteverdi	93,32 mq	637,47 €/mq	€ 59.488,70	100,00%	€ 59.488,70
Bene N° 12 - Garage Rodigo (MN) - via Monteverdi					
Valore di stima:					€ 59.488,70

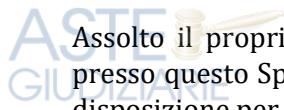
Valore di stima: € 59.488,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	488,70	€

Valore finale di stima: € 59.000,00





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 20/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Berto Amerigo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 5
- ✓ N° 6 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 6
- ✓ N° 7 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 7
- ✓ N° 8 Altri allegati - estratto di PGT - LOTTI 1 e 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 3
- ✓ N° 14 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 4
- ✓ N° 15 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 5
- ✓ N° 16 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 6
- ✓ N° 17 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 7
- ✓ N° 18 Altri allegati - schema riassuntivo catasto
- ✓ N° 19 Altri allegati - accesso agli atti LOTTI 1 e 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - accesso agli atti LOTTO 3
- ✓ N° 21 Altri allegati - accesso agli atti LOTTI 4, 5, 6 e 7
- ✓ N° 9 Altri allegati - estratto di PGT - LOTTO 3
- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto di PGT - LOTTI 4, 5, 6 e 7
- ✓ N° 22 Altri allegati - check-list
- ✓ N° 23 Altri allegati - contratto di locazione LOTTO 1
- ✓ N° 24 Altri allegati - contratto di locazione LOTTO 2
- ✓ N° 25 Altri allegati - contratto di locazione LOTTO 3
- ✓ N° 26 Altri allegati - contratto di locazione LOTTO 4
- ✓ N° 27 Altri allegati - contratto di locazione LOTTO 5
- ✓ N° 28 Altri allegati - contratto di locazione LOTTO 6
- ✓ N° 29 Altri allegati - contratto di locazione LOTTO 7
- ✓ N° 30 Altri allegati - APE LOTTO 4
- ✓ N° 31 Altri allegati - APE LOTTO 5
- ✓ N° 32 Altri allegati - APE LOTTO 6
- ✓ N° 33 Altri allegati - APE LOTTO 7
- ✓ N° 34 Altri allegati - documenti anagrafici



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini
Ufficio 2° Piano - sub. 20
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 118, Sub. 20, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "ambito residenziale saturo o di completamento ad alta densità".

Prezzo base d'asta: € 52.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini
Ufficio 2° Piano - sub. 22
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 118, Sub. 22, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "ambito residenziale saturo o di completamento ad alta densità".

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1
Appartamento in via Cavour
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 313, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "ambito residenziale saturo o di completamento a media densità".

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1
Autorimessa in via Cavour
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 310, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "ambito residenziale saturo o di completamento a media densità".

Prezzo base d'asta: € 73.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Appartamento al piano primo - sub. 12
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Autorimessa al piano terra - sub. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Appartamento al piano secondo - sub. 16
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Autorimessa al piano terra - sub. 5
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Appartamento al piano secondo - sub. 18
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Autorimessa al piano terra - sub. 9
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Appartamento al piano secondo - sub. 19
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - via Monteverdi
Autorimessa al piano terra - sub. 10
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regolamenta l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "TC 2 - ambiti prevalentemente residenziali a media densità".

Prezzo base d'asta: € 59.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 118, Sub. 20, Categoria A10	Superficie	83,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versa in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Ufficio 2° Piano - sub. 20		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Via Giacomo Puccini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 118, Sub. 22, Categoria A10	Superficie	91,68 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versa in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Ufficio 2° Piano - sub. 22		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 313, Categoria A2	Superficie	83,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento in via Cavour		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - via Cavour, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 310, Categoria C6		
Descrizione:	Autorimessa in via Cavour		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - via Monteverdi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	94,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo - sub. 12		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Garage

Ubicazione:	Rodigo (MN) - via Monteverdi	Quota	1/1
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 4, Categoria C6		
Descrizione:	Autorimessa al piano terra - sub. 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 7 - Appartamento

Ubicazione:	Rodigo (MN) - via Monteverdi	Quota	1/1
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	94,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buono stato conservativo. L'unica problematica riscontrata è relativa alla presenza di una porzione di tinteggiatura posta in fase di distacco, sulla parete del bagno rivolta verso l'esterno.		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo - sub. 16		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 8 - Garage

Ubicazione:	Rodigo (MN) - via Monteverdi	Quota	1/1
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 5, Categoria C6		
Descrizione:	Autorimessa al piano terra - sub. 5		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - via Monteverdi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 18, Categoria A2	Superficie	90,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo - sub. 18		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - via Monteverdi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 9, Categoria C6		
Descrizione:	Autorimessa al piano terra - sub. 9		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - via Monteverdi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 19, Categoria A2		
Stato conservativo:	L'immobile versa in un buono stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo - sub. 19		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - via Monteverdi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 645, Sub. 10, Categoria C6		
Descrizione:	Autorimessa al piano terra - sub. 10		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		