

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Poletta Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

*****Omissis*****

*****Omissis*****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	12

Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	21
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....	25

<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>26</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....</u>	<u>26</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....</u>	<u>27</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>27</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>29</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>33</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>33</u>
<u>Schema riassuntivo</u>	
<u>Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E.....</u>	<u>34</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.000,00.....</u>	<u>34</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo.....</u>	<u>36</u>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 16/04/2025, il sottoscritto Geom. Poletta Federica, con studio in Via F.lli Cervi, 9 - Località Casatico - 46010 - Marcaria (MN), email federica@geometrapoletta.eu, PEC federica.poletta@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE® PREMESA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Appartamento al piano Primo del complesso condominiale denominato "Umabel" posto in area prevalentemente residenziale, situata in linea d'aria a circa 500 mt dalla piazza della sede Municipale, caratterizzata dalla presenza di parcheggi ed aree a verde.

L'appartamento ha la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (atrio e vano scala, cortile interno) pari a 72,56 millesimi, come da ripartizione millesimale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile, da quanto emerso nel corso dell'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale nonché dalla documentazione urbanistica a disposizione, 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.

Gli esecutati sono proprietari dell'unità in descrizione in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 30/07/2004 Rep. n.21715 Racc. n.2999 Notaio Alessandro Petrina, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1023 ed ivi trascritto il 10/08/2004 al n.4879 di RG e n.3017 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Garage al piano Terra del complesso condominiale denominato "Umabel" posto in area prevalentemente residenziale, situata in linea d'aria a circa 500 mt dalla piazza della sede Municipale, caratterizzata dalla presenza di parcheggi ed aree a verde.

Il garage ha la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (atrio e vano scala, cortile interno) pari a 6,59 millesimi, come da ripartizione millesimale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile, da quanto emerso nel corso dell'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale nonché dalla documentazione urbanistica a disposizione, 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.

Gli esecutati sono proprietari dell'unità in descrizione in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 30/07/2004 Rep. n.21715 Racc. n.2999 Notaio Alessandro Petrina, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1023 ed ivi trascritto il 10/08/2004 al n.4879 di RG e n.3017 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva, a firma del Dott. Niccolò Tiecco datata 09/04/2025.

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (atto di provenienza agli esecutati del 30/07/2004 Rep. n.21715 Racc. n.2999 Notaio Alessandro Petrina);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali. Le visure catastali storiche relative, così come l'estratto di mappa, sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegate a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Castel Goffredo comunica alla scrivente, in data 15/05/2025, che trattandosi di cittadini AIRE non è possibile il rilascio del Certificato di Stato Civile. Tuttavia, dall'Estratto per

Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Castel Goffredo in data 15/05/2025, emerge che:

-il sig. ****Omissis**** ha contratto matrimonio il [REDACTED]

-il sig. ****Omissis**** ha contratto matrimonio a [REDACTED]

Alla data della compravendita (30/07/2004) entrambi gli esecutati erano celibi come risulta, tra l'altro, dalla stessa dichiarazione rilasciata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva, a firma del Dott. Niccolò Tiecco datata 09/04/2025.

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Atto di provenienza agli esecutati del 30/07/2004 Rep. n.21715 Racc. n.2999 Notaio Alessandro Petrina);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali. Le visure catastali storiche relative, così come l'estratto di mappa, sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegate a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Castel Goffredo comunica alla scrivente, in data 15/05/2025, che trattandosi di cittadini AIRE non è possibile il rilascio del Certificato di Stato Civile. Tuttavia, dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Castel Goffredo in data 15/05/2025, emerge che:

-il sig. ****Omissis**** ha contratto matrimonio il [REDACTED]

-il sig. ****Omissis**** ha contratto matrimonio a [REDACTED]

Alla data della compravendita (30/07/2004) entrambi gli esecutati erano celibi come risulta, tra l'altro, dalla stessa dichiarazione rilasciata.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

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

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

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati sono proprietari dell'unità in descrizione in forza dell'Atto di Compravendita in data 30/07/2004 Rep. n.21715 Racc. n.2999 Notaio Alessandro Petrina, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1023 ed ivi trascritto il 10/08/2004 al n.4879 di RG e n.3017 di RP.

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Castel Goffredo in data 15/05/2025, emerge che:

-il sig. ****Omissis**** ha contratto matrimonio il [REDACTED]

-il sig. ****Omissis**** ha contratto matrimonio a [REDACTED]

senza indicazione del regime patrimoniale.

Alla data della compravendita (30/07/2004) entrambi gli esecutati erano celibi come risulta, tra l'altro, dalla stessa dichiarazione rilasciata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

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

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

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

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

Gli esecutati sono proprietari dell'unità in descrizione in forza dell'Atto di Compravendita in data 30/07/2004 Rep. n.21715 Racc. n.2999 Notaio Alessandro Petrina, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1023 ed ivi trascritto il 10/08/2004 al n.4879 di RG e n.3017 di RP.

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Castel Goffredo in data 15/05/2025, emerge che:

-il sig. ****Omissis**** ha contratto matrimonio il [REDACTED]

-il sig. ****Omissis**** ha contratto matrimonio a [REDACTED]

senza indicazione del regime patrimoniale.

Alla data della compravendita (30/07/2004) entrambi gli esecutati erano celibi come risulta, tra l'altro, dalla stessa dichiarazione rilasciata.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

L'appartamento confina da nord in senso orario con particella 307 sub.3 (ragioni "catastali" ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** e/o aventi causa), affaccio su spazi comuni per due lati (particella 307 sub.26 - BCNC cortile interno) e spazi comuni (particella 307 sub.25 - BCNC atrio e vano scala).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Il garage confina da nord in senso orario con cortile comune (BCNC particella 307 sub.26), particella 307 sub.1 (ragioni "catastali" ****Omissis**** con ****Omissis**** e/o aventi causa), particella 307 sub.13 (ragioni "catastali" ****Omissis**** con ****Omissis**** e/o aventi causa) e particella 307 sub.16 (ragioni "catastali" ****Omissis**** con ****Omissis**** e/o aventi causa).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	71,70 mq	82,77 mq	1	82,77 mq	2,75 m	1
Balcone coperto	16,38 mq	16,74 mq	0,30	5,02 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				87,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria delle superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,06 mq	20,30 mq	1	20,30 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria delle superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in descrizione ha la seguente storia catastale:

-Costituzione del 23/06/2004 pratica MN0060598 in atti dal 23/06/2004 Costituzione (n.1978.1/2004): foglio 21 particella 307 sub.2, cat. A/3 classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 192,90, via Gran Sasso n.CM piano 1;

-Variazione nel classamento del 23/06/2005 pratica MN0059580 in atti dal 23/06/2005 variazione di classamento (n.4474.1/2005): foglio 21 particella 307 sub.2, cat. A/3 classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 192,90, via Monte Gran Sasso n.CM piano 1;

-Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie: foglio 21 particella 307 sub.2, cat. A/3 classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 88, rendita € 192,90, via Monte Gran Sasso n.CM piano 1;

-Variazione toponomastica del 05/04/2024 pratica MN0037633 in atti dal 05/04/2024 variazione di toponomastica (n.37633.1/2024): foglio 21 particella 307 sub.2, cat. A/3 classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 192,90, via Monte Gran Sasso n.9 piano 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in descrizione ha la seguente storia catastale:

-Costituzione del 23/06/2004 pratica MN0060598 in atti dal 23/06/2004 Costituzione (n.1078.1/2004): foglio 21 particella 307 sub.14, cat. C/6 classe 5, consistenza 18 mq, rendita € 22,31, via Gran Sasso n.CM piano T;

-Variazione nel classamento del 23/06/2005 pratica MN0059580 in atti dal 23/06/2005 variazione di classamento (n.4474.1/2005): foglio 21 particella 307 sub.14, cat. C/& classe 5, consistenza 18 mq, rendita € 22,31, via Monte Gran Sasso n.CM piano T;

-Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie: foglio 21 particella 307 sub.14, cat. C/6 classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale mq 20, rendita € 22,31, via Monte Gran Sasso n.CM piano T;

-Variazione toponomastica del 05/04/2024 pratica MN0037880 in atti dal 05/04/2024 variazione di toponomastica (n.37880.1/2024): foglio 21 particella 307 sub.14, cat. C/6 classe 5, consistenza 18. mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 22,31, via Monte Gran Sasso n.9 piano T.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	307	2		A3	5	4,5	88 mq	192,9 €	1	

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo metrico eseguito in data 19/05/2025, relativamente al bene in discrezione e rispetto alla planimetria catastale in atti dal 23/06/2004 si rileva il lieve spostamento della divisoria tra soggiorno e stanza letto. Tale imprecisione non varia il numero dei vani dell'unità immobiliare né la loro funzionalità.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della Circolare Ministero dei Lavori Pubblici n. 3357/25 del 30/07/1985 (G.U. n. 186 del 08/08/1985) e dell'art. 3.e Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. n.36607 del 09/07/2010 "l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe a seguito di interventi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso etc...[omissis]. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità".

Premesso quanto sopra, in base alla normativa sopra citata, seppur in presenza di una irrilevante discordanza, come sopra esposta, dei luoghi rispetto alla planimetria catastale depositata in banca dati catastale, è comunque possibile attestare la conformità dello stato dei luoghi alla stessa. La scrivente attesta, quindi, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in banca dati dal 23/06/2004.

BENE N° 2 GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9,
PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	307	14		C6	5	18 mq	20 mq	22,31 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo metrico eseguito in data 19/05/2025, relativamente al bene in discrezione e rispetto alla planimetria catastale in atti dal 23/06/2004 sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Dall'atto di provenienza (Notaio Petrina Rep. n.21715 Racc. n.2999 del 30/07/2004) emerge quanto segue:

"Precisano le parti che fa parte della presente vendita:

-una proporzionale quota di comproprietà (Tabella A) pari a 72,56 millesimi quanto all'appartamento e pari a 6,59 millesimi quanto al garage, sulle parti comuni alle unità immobiliari comprese nel fabbricato condominiale di cui la consistenza immobiliare venduta fa parte.

In aggiunta parte venditrice precisa altresì che:

-per la comproprietà delle scale comuni e quindi per la ripartizione delle relative spese di utilizzazione e manutenzione, è stata predisposta apposita Tabella millesimale (Tabella B) in forza della quale è stata attribuita una proporzionale quota pari a 62,26 millesimi all'appartamento, il tutto come risulta dalle Tabella millesimali allegate al Regolamento di condominio, che, in un unico plico unitamente al predetto Regolamento, approvati e riconosciuti esatti dai comparenti, si trovano allegati sotto la lettera "D" all'atto a mio rogito del 29 luglio 2004 rep. n.21707 racc. n.2991 non ancora registrato né trascritto perché nei termini, al quale le parti fanno espresso riferimento.

Dette proprietà comuni sono inalienabili separatamente dalle unità immobiliari oggetto del presente atto ed indivisibili e devono essere mantenute efficienti a spese comuni, tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie che straordinarie."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9,
PIANO PRIMO

Dall'atto di provenienza (Notaio Petrina Rep. n.21715 Racc. n.2999 del 30/07/2004) emerge quanto segue:

"Precisano le parti che fa parte della presente vendita:

-una proporzionale quota di comproprietà (Tabella A) pari a 72,56 millesimi quanto all'appartamento e pari a 6,59 millesimi quanto al garage, sulle parti comuni alle unità immobiliari comprese nel fabbricato condominiale di cui la consistenza immobiliare venduta fa parte.

In aggiunta parte venditrice precisa altresì che:

-per la comproprietà delle scale comuni e quindi per la ripartizione delle relative spese di utilizzazione e manutenzione, è stata predisposta apposita Tabella millesimale (Tabella B) in forza della quale è stata attribuita una proporzionale quota pari a 62,26 millesimi all'appartamento, il tutto come risulta dalle Tabella millesimali allegate al Regolamento di condominio, che, in un unico plico unitamente al predetto Regolamento, approvati e riconosciuti esatti dai comparenti, si trovano allegati sotto la lettera "D" all'atto a mio rogito del 29 luglio 2004 rep. n.21707 racc. n.2991 non ancora registrato né trascritto perché nei termini, al quale le parti fanno espresso riferimento.

Dette proprietà comuni sono inalienabili separatamente dalle unità immobiliari oggetto del presente atto ed indivisibili e devono essere mantenute efficienti a spese comuni, tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie che straordinarie."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Alla data del sopralluogo l'appartamento era in normale stato manutentivo. Si segnala, comunque in modo indicativo e non esaustivo, la presenza di muffa in alcuni angoli del soffitto, una necessaria pulizia delle zanzariere e dei radiatori, nonché scostamenti dei parapetti balcone e sotto-balcone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Alla data del sopralluogo il garage si presentava in normale stato conservativo, senza vizi evidenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Dall'atto di provenienza (Notaio Petrina Rep. n.21715 Racc. n.2999 del 30/07/2004) emerge quanto segue:

"Quanto sopra viene venduto con la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli enti comuni al fabbricato condominiale di cui quanto venduto fa parte, quali determinati dall'art.1117 e seguenti del c.c. e in particolare:

-atrio e vano scala comuni, individuati con la p.lla 307 sub.25, via Gran Sasso piano T-1-2-3, bene comune non censibile, senza ulteriori dati censuari;

-cortile interno comune, individuato con la p.lla 307 sub.26, via Gran Sanno piano T, bene comune non censibile, senza ulteriori dati censuari,

il tutto come rappresentato nella copia della dimostrazione grafica dei subalterni facente parte integrante dell'elaborato planimetrico, che, in unico plico, riconosciuta esatta ed approvata dai comparenti, previa sottoscrizione di questi ultimi e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", per formarne parte integrante e sostanziale".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Dall'atto di provenienza (Notaio Petrina Rep. n.21715 Racc. n.2999 del 30/07/2004) emerge quanto segue:

"Quanto sopra viene venduto con la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli enti comuni al fabbricato condominiale di cui quanto venduto fa parte, quali determinati dall'art.1117 e seguenti del c.c. e in particolare:

-atrio e vano scala comuni, individuati con la p.lla 307 sub.25, via Gran Sasso piano T-1-2-3, bene comune non censibile, senza ulteriori dati censuari;

-cortile interno comune, individuato con la p.lla 307 sub.26, via Gran Sanno piano T, bene comune non censibile, senza ulteriori dati censuari,

il tutto come rappresentato nella copia della dimostrazione grafica dei subalterni facente parte integrante dell'elaborato planimetrico, che, in unico plico, riconosciuta esatta ed approvata dai comparenti, previa sottoscrizione di questi ultimi e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", per formarne parte integrante e sostanziale".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO**

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima.

L'immobile, da quanto emerso nel corso dell'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale nonché dalla documentazione urbanistica a disposizione, 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.

Dall'atto di provenienza emerge quanto segue:

"La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti gli effetti e con immissioni in possesso da oggi, con di quanto in oggetto gli accessori e accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto trovasi, come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima.



L'immobile, da quanto emerso nel corso dell'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale nonché dalla documentazione urbanistica a disposizione, 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.

Dall'atto di provenienza emerge quanto segue:

"La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti gli effetti e con immissioni in possesso da oggi, con di quanto in oggetto gli accessori e accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto trovasi, come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Descrizione generale complesso edilizio

La palazzina, cui l'appartamento è parte, posta in affaccio a via Monte Gran Sasso, edificata tra maggio 2003 e luglio 2004 su lotto di forma irregolare, ospita complessivamente n.12 unità a destinazione abitativa e n.12 autorimesse nonché parti comuni a tutto l'edificio, e si sviluppa su n.3 piani fuori terra oltre al sottotetto.

La struttura portante dell'edificio, sulla base di quanto presente nel Collaudo Statico a corredo della pratica edilizia reperita presso l'amministrazione comunale, è composta da cordoli continui in conglomerato cementizio di fondazione, struttura portante in elevazione con pilastri in cemento armato e murature in laterizio tipo poroton, orizzontamenti con solai in latero-cemento in continuità con i balconi. La copertura è realizzata con struttura lignea e manto tegole cemento. Parti comuni (scale e atrio di distribuzione) sono rivestiti con marmo. Il palazzo è isolato esternamente con sistema a cappotto, da pannello in polistirolo da cm 5.

Esteticamente la costruzione presenta tinteggiatura di colore chiaro, converse/canali e tubi pluviali in lamiera preverniciata. Il cortile perimetrale all'immobile è completamente pavimentato da pavimentazione del tipo industriale lisciata, e delimitato da recinzione costituita su tre lati da basamento in cemento con sovrastante rete metallica plastificata, mentre sul quarto lato verso strada da basamento in cemento con sovrastante ringhiera in acciaio zincato. Sul fronte strada sono inseriti due accessi carrabili, mentre è assente l'accesso pedonale.

Descrizione Appartamento Piano Primo

Dal vano scale comune, posto al civico 9/B, si raggiunge il primo piano ove è situata la porta di accesso all'unità immobiliare.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente nella zona giorno, di superficie utile di mq.23 circa, con adiacente angolo cottura di circa mq 7,00.

Dalla zona giorno si accede ad un atrio, di circa mq 7,00, che distribuisce una prima stanza letto di mq 13 circa, una seconda stanza letto di mq 15 circa ed il bagno di mq 6 circa.

L'appartamento è accessoriato da ampio balcone, corrente lungo tutta l'estensione dell'unità e direttamente accessibile dalle stanze letto e zona giorno, di superficie pari a mq 16 circa delimitato sui lati corti da muretto intonacato e sul lato lungo da ringhiera in metallo.

L'appartamento presenta altezza utile interna di mt. 2,75, ed è caratterizzato da pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, battiscopa perimetrali degli ambienti in legno e pavimentazioni in ceramica. I serramenti perimetrali sono in alluminio, con vetro-camera, accessoriati con zanzariere, aventi sistema di oscuramento in tapparelle di p.v.c. come i cassonetti interni. Soglie, davanzali e contro-davanzali sono di marmo. Il portoncino di accesso all'unità, dal vano scale comune, è del tipo blindato. Le porte interne sono di legno tamburato, cieche.

La cucina presenta rivestimento di parete in materiale ceramico di altezza pari a cm.160 circa. Il bagno, caratterizzato da rivestimento di parete in materiale ceramico sino ad altezza di cm.200 circa, è accessoriato con sanitari di ceramica bianca, dotati di rubinetteria in acciaio cromato, ed ospita un lavabo del tipo a colonna, una tazza wc con cassetta di scarico esterna, bidet, vasca. L'attacco per lavatrice è posizionato in bagno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

-impianto elettrico in traccia muraria, con quadro generale nell'ingresso e contatore nel vano posto in adiacenza all'accesso carrabile;

-impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da metano, servente la caldaia posta sul balcone (Immergas Extra Mini codice impianto T68T014879640303, data ultimo controllo 08/11/2023). Gli ambienti sono tutti accessoriati con radiatori in ghisa. In merito alla Caldaia, i dati sopra esposti sono desunti dal "Rapporto di Prova ed Efficienza Energetica" rilasciato dalla ditta ****Omissis**** in data 08/11/2023. Tuttavia si evidenzia che tramite il portale CURIT, inserendo il codice fiscale del Responsabile dell'impianto e targa impianto (sempre desunti dal rapporto di prova) non è possibile visualizzare alcun dato relativo all'impianto termico.

-impianto idraulico del tipo tradizionale, comune a tutto l'edificio, con rete di adduzione idrica e di scarico ed approvvigionamento da acquedotto;

-impianto fognario, comune a tutto l'edificio;

-impianto citofonico (apparecchio di risposta dell'ingresso) ed antenna.

Alla data del sopralluogo l'appartamento era in normale stato manutentivo. Si segnala, comunque in modo indicativo e non esaustivo, la presenza di muffa in alcuni angoli del soffitto, una necessaria pulizia delle zanzariere e dei radiatori, nonché scostamenti dei parapetti balcone e sotto-balcone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Descrizione generale complesso edilizio

La palazzina, cui l'appartamento è parte, posta in affaccio a via Monte Gran Sasso, edificata tra maggio 2003 e luglio 2004 su lotto di forma irregolare, ospita complessivamente n.12 unità a destinazione abitativa e n.12 autorimesse nonché parti comuni a tutto l'edificio, e si sviluppa su n.3 piani fuori terra oltre al sottotetto.

La struttura portante dell'edificio, sulla base di quanto presente nel Collaudo Statico a corredo della pratica edilizia reperita presso l'amministrazione comunale, è composta da cordoli continui in conglomerato cementizio di fondazione, struttura portante in elevazione con pilastri in cemento armato e murature in

laterizio tipo poroton, orizzontamenti con solai in latero-cemento in continuità con i balconi. La copertura è realizzata con struttura lignea e manto tegole cemento. Parti comuni (scale e atrio di distribuzione) sono rivestiti con marmo. Il palazzo è isolato esternamente con sistema a cappotto, da pannello in polistirolo da cm 5.

Esteticamente la costruzione presenta tinteggiatura di colore chiaro, converse/canali e tubi pluviali in lamiera preverniciata. Il cortile perimetrale all'immobile è completamente pavimentato da pavimentazione del tipo industriale lisciata, e delimitato da recinzione costituita su tre lati da basamento in cemento con sovrastante rete metallica plastificata, mentre sul quarto lato verso strada da basamento in cemento con sovrastante ringhiera in acciaio zincato. Sul fronte strada sono inseriti due accessi carrabili, mentre è assente l'accesso pedonale.

Descrizione Garage Piano Terra

Direttamente dal cortile comune si accede, sul fianco dell'immobile, al garage pertinenziale. Il locale, di forma rettangolare e di superficie utile pari a mq 18 circa, presenta pavimentazione in materiale ceramico con battiscopa perimetrale dello stesso materiale. L'altezza utile interna è pari a mt 2,75, con pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati.

Il portone di accesso, del tipo basculante, è in metallo verniciato con griglia superiore di aerazione.

L'autorimessa ha un impianto elettrico minimale, ed è presente impianto idraulico con lavatoio ed attacco lavatrice.

Alla data del sopralluogo l'autorimessa era in normale stato manutentivo e conservativo, senza vizi evidenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In data 18/04/2025 la scrivente ha inoltrato formale istanza all'Agenzia delle Entrate, protocollata il 22/04/2025 al n.36733, finalizzata al reperimento di contratti di locazione, comodati e/o scritture private registrate.

In data 28/04/2025 l'Agenzia delle Entrate comunica alla scrivente:

"In riferimento alla richiesta in oggetto, comunico che, a seguito di verifiche eseguite nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano atti registrati relativi alle unità immobiliari site in comune di Castel Goffredo, via Monte Gran Sasso n.9, con i seguenti estremi catastali:

foglio 21, particella 307, sub. 2 e 14.

Essendo la comunicazione dei dati catastali divenuta obbligatoria nelle registrazioni a decorrere dall'anno 2011, non è possibile effettuare ricerche di contratti di locazione prima di tale annualità afferenti ad uno specifico immobile".

Durante il sopralluogo del 19/05/2025, la scrivente ha appurato che l'unità immobiliare è occupata dal sig. ****Omissis****. Dal certificato cronologico di residenza rilasciato dal comune di Castel Goffredo in data 21/05/2025, su istanza della scrivente, emerge che l'occupante risiede nell'appartamento dal 10/03/2014 ed il suo stato di famiglia, come da certificazione rilasciata dal comune di Castel Goffredo, è così composto:

- ****Omissis****;

- ****Omissis****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In data 18/04/2025 la scrivente ha inoltrato formale istanza all'Agenzia delle Entrate, protocollata il 22/04/2025 al n.36733, finalizzata al reperimento di contratti di locazione, comodati e/o scritture private registrate.

In data 28/04/2025 l'Agenzia delle Entrate comunica alla scrivente:

"In riferimento alla richiesta in oggetto, comunico che, a seguito di verifiche eseguite nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano atti registrati relativi alle unità immobiliari site in comune di Castel Goffredo, via Monte Gran Sasso n.9, con i seguenti estremi catastali:

foglio 21, particella 307, sub. 2 e 14.

Essendo la comunicazione dei dati catastali divenuta obbligatoria nelle registrazioni a decorrere dall'anno 2011, non è possibile effettuare ricerche di contratti di locazione prima di tale annualità afferenti ad uno specifico immobile".

Durante il sopralluogo del 19/05/2025, la scrivente ha appurato che l'unità immobiliare è utilizzata, quale pertinenza del Bene n.1, dal sig. ****Omissis****. Dal certificato cronologico di residenza rilasciato dal comune di Castel Goffredo in data 21/05/2025, su istanza della scrivente, emerge che l'occupante risiede nell'appartamento dal 10/03/2014 ed il suo stato di famiglia, come da certificazione rilasciata dal comune di Castel Goffredo, è così composto:

- ****Omissis****;

- ****Omissis****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

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.

Con atto del 30/07/2004 Rep. n. 21715 Racc. n.2995 a ministero Notaio Alessandro Petrina, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1023 ed ivi trascritto il 10/08/2004 RG n.4879 e RP n.3017, gli esecutati acquistano, in quote uguali ed indivise, il bene qui in descrizione da podere ****Omissis****, unitamente alla proporzionale quota di comproprietà pari a 72,56 millesimi sulle parti comuni alle unità immobiliari comprese nel fabbricato condominiale.

Con atto del 14/07/2000 Rep. n.29995 Racc. n.5044 a ministero Dottor Pietro Barziza, registrato a Lonato il 24/07/2000 al n.981 e trascritto a Castiglione delle Stiviere il 26/07/2000 RG n.3854 e RP n.2536, la ****Omissis**** acquista il terreno sul quale è eretto il complesso condominiale, unitamente a maggior consistenza, da podere ****Omissis**** e ****Omissis****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

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.

Con atto del 30/07/2004 Rep. n. 21715 Racc. n.2995 a ministero Notaio Alessandro Petrina, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1023 ed ivi trascritto il 10/08/2004 RG n.4879 e RP n.3017, gli esecutati acquistano, in quote uguali ed indivise, il bene qui in descrizione da podere ****Omissis****, unitamente alla proporzionale quota di comproprietà pari a 6,59 millesimi sulle parti comuni alle unità immobiliari comprese nel fabbricato condominiale.

Con atto del 14/07/2000 Rep. n.29995 Racc. n.5044 a ministero Dottor Pietro Barziza, registrato a Lonato il 24/07/2000 al n.981 e trascritto a Castiglione delle Stiviere il 26/07/2000 RG n.3854 e RP n.2536, la ****Omissis**** acquista il terreno sul quale è eretto il complesso condominiale, unitamente a maggior consistenza, da podere ****Omissis**** e ****Omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 13/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2004
Reg. gen. 4880 - Reg. part. 1144
Importo: € 290.000,00
A favore di ****Omissis****

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Interessi: € 145.000,00

Rogante: Petrina Alessandro

Data: 30/07/2004

N° repertorio: 21716

N° raccolta: 3000

Note: La formalità colpisce il Bene qui in descrizione ed il Bene n.2

• **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 29/07/2024

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 621

Importo: € 290.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Interessi: € 145.000,00

Rogante: Petrina Alessandro

Data: 30/07/2004

N° repertorio: 21716

N° raccolta: 3000

Note: Nella sezione D è precisato quanto segue: "Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 10-08-2004 ai nn. 4880/1144. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico del 21 dicembre 2006 registrato in data 3 gennaio 2007 a rogito Dott.ssa Amelia Cuomo notaio in Padova (rep. 17069 racc. 5241) è stato effettuato il cambio di denominazione da Banca Antoniana Popolare Veneta spa a Banca Antonveneta spa con atto di fusione di data 22 dicembre 2008 repertorio n. 27.255/11.860 a rogito del notaio Mario Zanchi di Siena, registrato ivi il 22 dicembre 2008 al n. 9690 serie 1t, la "Banca Antonveneta s.p.a." codice fiscale 02691680280 (già Banca Antoniana Popolare cooperativa a responsabilità limitata per azioni, già Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. e già Banca Antoniana Popolare Veneta società cooperativa per azioni a r.l.) è stata incorporata nella "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." codice fiscale: 00884060526. con contratto definitivo di compravendita del 28 settembre 2009 (nn. rep. 74.389 e racc. 14.046), la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. ha venduto alla Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. il ramo d'azienda nella quale sono compresi i tredici (13) sportelli di Banca Antonveneta s.p.a. (precedentemente fusasi con la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.); a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili in blocco, stipulato in data 13 dicembre 2021 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1, 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione e dell'art. 58 t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385), Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ha concluso, rispettivamente, con Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.p.a., Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a., Banca Popolare del Lazio s.c.p.a., Blu Banca s.p.a., la Cassa di Ravenna s.p.a., Banca di Imola s.p.a., Banca Popolare Pugliese s.c.p.a., Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a., Banca di Piacenza s.c.p.a., Banca di Credito Popolare s.c.p.a., Banca Popolare di Fondi soc. coop. e Banca Valsabbina s.c.p.a. (collettivamente, le banche cedenti e, ciascuna di esse, una banca cedente) dodici contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione (i contratti di cessione e ciascuno di essi un contratto di cessione); in virtù dei contratti di cessione, Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ha acquistato pro-soluto dalle banche cedenti, portafogli di crediti pecuniari (derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) vantati verso debitori classificati dalle relative banche cedenti a sofferenza, in conformità alla circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008, come successivamente modificata e/o integrata (matrice dei conti) (collettivamente, i "crediti"), compresi quelli di cui al presente atto; oltre ai crediti sono stati altresì trasferiti a Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile

i diritti accessori ai crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i crediti o altrimenti ad essi inerenti, senza bisogno di alcuna ulteriore formalità o annotazione come previsto dall'articolo 7.1 comma 6, della legge sulla cartolarizzazione; ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della legge sulla cartolarizzazione, la cessionaria, anche per conto delle banche cedenti, ha reso disponibili nella seguente pagina web: [https://gaia.zenithservice.it/...](https://gaia.zenithservice.it/) fino alla relativa estinzione, i dati indicativi dei crediti; della cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte II n. 151 del 21/12/2021, contrassegnato dal codice redazionale tx21aab13224; titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 10-08-2004 ai nn. 4880/1144, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973 a margine della suddetta iscrizione non risulta alcun annotamento. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito"

Trascrizioni

- **Pignoramento di Immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/04/2025

Reg. gen. 1581 - Reg. part. 1149

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità colpisce il Bene qui in descrizione ed il Bene n.2

Oneri di cancellazione

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 13/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2004

Reg. gen. 4880 - Reg. part. 1144

Importo: € 290.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Interessi: € 145.000,00

Rogante: Petrina Alessandro

Data: 30/07/2004

N° repertorio: 21716

N° raccolta: 3000

Note: La formalità colpisce il Bene qui in descrizione ed il Bene n.1

• **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 29/07/2024

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 621

Importo: € 290.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Interessi: € 145.000,00

Rogante: Petrina Alessandro

Data: 30/07/2004

N° repertorio: 21716

N° raccolta: 3000

Note: Nella sezione D è precisato quanto segue: "Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 10-08-2004 ai nn. 4880/1144. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico del 21 dicembre 2006 registrato in data 3 gennaio 2007 a rogito Dott.ssa Amelia Cuomo notaio in Padova (rep. 17069 racc. 5241) è stato effettuato il cambio di denominazione da Banca Antoniana Popolare Veneta spa a Banca Antonveneta spa con atto di fusione di data 22 dicembre 2008 repertorio n. 27.255/11.860 a rogito del notaio Mario Zanchi di Siena, registrato ivi il 22 dicembre 2008 al n. 9690 serie 1t, la "Banca Antonveneta s.p.a." codice fiscale 02691680280 (già Banca Antoniana Popolare cooperativa a responsabilità limitata per azioni, già Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. e già Banca Antoniana Popolare Veneta società cooperativa per azioni a r.l.) è stata incorporata nella "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." codice fiscale: 00884060526. con contratto definitivo di compravendita del 28 settembre 2009 (nn. rep. 74.389 e racc. 14.046), la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. ha venduto alla Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. il ramo d'azienda nella quale sono compresi i tredici (13) sportelli di Banca Antonveneta s.p.a. (precedentemente fusasi con la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.); a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili in blocco, stipulato in data 13 dicembre 2021 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1, 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione e dell'art. 58 t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385), Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ha concluso, rispettivamente, con Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.p.a., Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a., Banca Popolare del Lazio s.c.p.a., Blu Banca s.p.a., la Cassa di Ravenna s.p.a., Banca di Imola s.p.a., Banca Popolare Pugliese s.c.p.a., Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a., Banca di Piacenza s.c.p.a., Banca di Credito Popolare s.c.p.a., Banca Popolare di Fondi soc. coop. e Banca Valsabbina s.c.p.a. (collettivamente, le banche cedenti e, ciascuna di esse, una banca cedente) dodici contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione (i contratti di cessione e ciascuno di essi un contratto di cessione); in virtù dei contratti di cessione, Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ha acquistato pro-soluto dalle banche cedenti, portafogli di crediti pecuniari (derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) vantati verso debitori classificati dalle relative banche cedenti a sofferenza, in conformità alla circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008, come successivamente modificata e/o integrata (matrice dei conti) (collettivamente, i "crediti"), compresi quelli di cui al presente atto; oltre ai crediti sono stati altresì trasferiti a Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile i diritti accessori ai crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i crediti o altrimenti ad essi inerenti, senza bisogno di alcuna ulteriore formalità o annotazione come previsto dall'articolo 7.1 comma 6, della legge sulla cartolarizzazione; ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della legge sulla cartolarizzazione, la cessionaria, anche per conto delle banche cedenti, ha reso disponibili nella seguente pagina web: <https://gaia.zenithservice.it/>... fino alla relativa estinzione, i dati indicativi dei crediti; della cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte ii n. 151 del 21/12/2021, contrassegnato dal codice redazionale tx21aab13224; titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 10-08-2004 ai nn. 4880/1144,

cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973.a margine della suddetta iscrizione non risulta alcun annotamento. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito"

Trascrizioni

- **Pignoramento di Immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/04/2025

Reg. gen. 1581 - Reg. part. 1149

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità colpisce il Bene qui in descrizione ed il Bene n.1

Oneri di cancellazione

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Castel Goffredo (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano consolidato in "Ambito Consolidato Residenziale 1" (ex zone B1 - tavola 2b del Piano delle Regole), così come normato dall'art.13 (ambiti residenziali ACR e loro norme comuni) ed art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, di cui si allega stralcio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Castel Goffredo (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano consolidato in "Ambito Consolidato Residenziale 1" (ex zone B1 - tavola 2b del Piano delle Regole), così come normato dall'art.13 (ambiti residenziali ACR e loro norme comuni) ed art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, di cui si allega stralcio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

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

In data 18/04/2025 la scrivente ha depositato Istanza di Accesso Atti finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione, protocollata dal Comune di Castel Goffredo in data 22/04/2025 al n.6006.

In data 22/05/2025 il Comune di Castel Goffredo ha trasmesso alla scrivente l'iter urbanistico della palazzina. Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'appartamento in descrizione è parte, è sorto in virtù di:

1) Concessione Edilizia PE n.24/3/0 prot. n.8992 rilasciata il 06/06/2003 per "Palazzina n.9 Appartamenti" rilasciata a *****Omissis*****;

2) Denuncia di Inizio Attività n.264/03 prot. n.19360 del 21/11/2003 in Variante a C.E. n.24/2003;

3) Denuncia di Inizio Attività n.29/04 prot. n.3203 del 23/02/2004 in Variante a C.E. n.24/2003 e DIA n.264/03. La variante, oltre ad alcune modifiche interne distributive degli appartamenti, prevede il recupero del sottotetto esistente per creazione di n.3 appartamenti;

4) Denuncia di Inizio Attività n.132/04 prot. n.11380 del 22/06/2004 in Variante a C.E. n.24/2003, DIA n.264/03 e n.29/04. La pratica, oltre ad alcune modifiche distributive interne agli appartamenti, prevede la realizzazione della recinzione fronte strada con due accessi carrai.

In data 26/07/2004 prot. n.13367 è rilasciato il Certificato di Agibilità relativo alla costruzione "Palazzina n.12 appartamenti".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo, con gli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica edilizia di variante sopra menzionata (DIA n.132/04) si evidenzia una sostanziale corrispondenza, relativamente alla sola unità immobiliare oggetto della presente perizia ed entro i limiti delle tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis comma 1 e 1-bis del DPR 380/01.

L'altezza utile interna dell'appartamento è nello stato di fatto pari a mt 2,75, anziché mt 2,70, nel rispetto della tolleranza costruttiva minima pari al 2% di cui all'art.34-bis comma 1.

Si evidenzia, ferma restando l'estensione totale dell'appartamento considerata da parete perimetrale bagno a parete divisoria con vano scala comune, uno spostamento della divisoria tra soggiorno e stanza letto che ha comportato una leggera riduzione della superficie della stanza letto ed aumento della superficie del soggiorno. La scrivente presume che sia un errore di rappresentazione grafica in fase di variante: dall'elaborato grafico risulta uno spostamento della divisoria tra atrio distributivo e soggiorno. Ciò detto, la diversa collocazione di opere interne è comunque intesa come tolleranza costruttiva ai sensi dell'art.34-bis commi 2 e 2-bis.

Relativamente agli impianti tecnologici non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità né dalla documentazione amministrativa né presso l'appartamento. Considerando l'epoca abbastanza recente di costruzione del fabbricato, e l'assenza di manomissioni a vista si presume non necessaria una verifica degli stessi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

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

In data 18/04/2025 la scrivente ha depositato Istanza di Accesso Atti finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione, protocollata dal Comune di Castel Goffredo in data 22/04/2025 al n.6006.

In data 22/05/2025 il Comune di Castel Goffredo ha trasmesso alla scrivente l'iter urbanistico della palazzina. Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'appartamento in descrizione è parte, è sorto in virtù di:

1) Concessione Edilizia PE n.24/3/0 prot. n.8992 rilasciata il 06/06/2003 per "Palazzina n.9 Appartamenti" rilasciata a ****Omissis****;

2) Denuncia di Inizio Attività n.264/03 prot. n.19360 del 21/11/2003 in Variante a C.E. n.24/2003;

3) Denuncia di Inizio Attività n.29/04 prot. n.3203 del 23/02/2004 in Variante a C.E. n.24/2003 e DIA n.264/03. La variante, oltre ad alcune modifiche interne distributive degli appartamenti, prevede il recupero del sottotetto esistente per creazione di n.3 appartamenti;

4) Denuncia di Inizio Attività n.132/04 prot. n.11380 del 22/06/2004 in Variante a C.E. n.24/2003, DIA n.264/03 e n.29/04. La pratica, oltre ad alcune modifiche distributive interne agli appartamenti, prevede la realizzazione della recinzione fronte strada con due accessi carrai.

In data 26/07/2004 prot. n.13367 è rilasciato il Certificato di Agibilità relativo alla costruzione "Palazzina n.12 appartamenti".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo, con gli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica edilizia di variante sopra menzionata (DIA n.132/04) si evidenzia una sostanziale corrispondenza, relativamente alla sola unità immobiliare oggetto della presente perizia ed entro i limiti delle tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis comma 1 e 1-bis del DPR 380/01.

L'altezza utile interna dell'autorimessa è nello stato di fatto pari a mt 2,75, anziché mt 2,70, nel rispetto della tolleranza costruttiva minima pari al 2% di cui all'art.34-bis comma 1.

Relativamente agli impianti tecnologici non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità né dalla documentazione amministrativa né presso l'appartamento. Considerando l'epoca abbastanza recente di

costruzione del fabbricato, e l'assenza di manomissioni a vista si presume non necessaria una verifica degli stessi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 740,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'appartamento in descrizione fa parte del complesso condominiale denominato "Palazzina Umabel", dotato di Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali allegate all'atto Notaio Petrina del 29/07/2004 Rep. n.21707 Racc. n.2991, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1017 ed ivi trascritto il 10/08/2004 RG n.4875 RP n.3015. L'Amministrazione è gestita, da pochi mesi, dal sig. ****Omissis****, che ha svolto la sua prima assemblea il 07/02/2025 (assemblea rappresentate quella mai svolta nel 2024).

Dalle informazioni avute, su richiesta della scrivente, dall'attuale Amministratore in carica emerge che non sono deliberate spese straordinarie anche se vi è la necessità di deliberare la riparazione del tetto. Inoltre l'amministrazione comunica che *"ad oggi le spese non pagate e deliberate ammontano ad €213,37. Per il preventivo 01/06/2024 - 31/05/2025 le rate non sono state versate, ed ammontano in totale ad € 526,70. Il precedente amministratore lamenta compensi non pagati, ma il saldo a debito ultimo deliberato nella sua gestione ammonta ad € 540,64 (n. 10 bollette luce non pagate) dove non è riscontrabile il debito che vanta"*.

Da un esame del bilancio consuntivo 01/06/2023-31/05/2024 e del bilancio preventivo 01/06/2024-31/05/2025 emerge che la ripartizione delle spese avviene in quote uguali tra tutti i Condomini, pur essendo presenti Tabelle Millesimali (lo stesso amministratore riferisce alla scrivente *"di non essere in possesso di tabelle millesimali ufficiali e del regolamento condominiale. Dai conti elaborati dal precedente amministratore il riparto dei conti avviene in parti uguali per tutti"*).

Nell'atto di provenienza agli esecutati (Atto del 30/07/2004 Rep. n.21715 Racc. n.2999 Notaio Petrina, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1023 ed ivi trascritto il 10/08/2004 al n.4879 di RG e n.3017 di RP) è precisato quanto segue:

"In aggiunta parte venditrice precisa altresì che:

-per la proprietà delle scale comuni e quindi per la ripartizione delle relative spese di utilizzazione e manutenzione, è stata predisposta apposita Tabella Millesimale (Tabella B) in forza della quale è stata attribuita una proporzionale quota pari a 62,26 millesimi all'appartamento, il tutto come risulta dalle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di condominio, che, in un unico plico unitamente al predetto Regolamento, approvati e riconosciuti esatti dai comparenti, si trovano allegato sotto la lettera "D" all'atto a mio rogito del 29 luglio 2004 rep. n.21707 racc. n.2991 non ancora registrato né trascritto perché nei termini, al quale le parti fanno espresso rinvio".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

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

L'autorimessa in descrizione fa parte del complesso condominiale denominato "Palazzina Umabel", dotato di Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali allegate all'atto Notaio Petrina del 29/07/2004 Rep. n.21707 Racc. n.2991, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1017 ed ivi trascritto il 10/08/2004 RG n.4875 RP n.3015. L'Amministrazione è gestita, da pochi mesi, dal sig. ****Omissis****, che ha svolto la sua prima assemblea il 07/02/2025 (assemblea rappresentata quella mai svolta nel 2024).

Le spese comuni (scale) sono riferite all'appartamento.

Si riporta stralcio di quanto indicato allo stesso paragrafo del Bene n.1, che riassume l'intera situazione debitoria.

"Dalle informazioni avute, su richiesta della scrivente, dall'attuale Amministratore in carica emerge che non sono deliberate spese straordinarie anche se vi è la necessità di deliberare la riparazione del tetto. Inoltre l'amministrazione comunica che *"ad oggi le spese non pagate e deliberate ammontano ad €213,37. Per il preventivo 01/06/2024 - 31/05/2025 le rate non sono state versate, ed ammontano in totale ad € 526,70. Il precedente amministratore lamenta compensi non pagati, ma il saldo a debito ultimo deliberato nella sua gestione ammonta ad € 540,64 (n.10 bollette luce non pagate) dove non è riscontrabile il debito che vanta"*.

Da un esame del bilancio consuntivo 01/06/2023-31/05/2024 e del bilancio preventivo 01/06/2024-31/05/2025 emerge che la ripartizione delle spese avviene in quote uguali tra tutti i Condomini, pur essendo presenti Tabelle Millesimali (lo stesso amministratore riferisce alla scrivente *"di non essere in possesso di tabelle millesimali ufficiali e del regolamento condominiale. Dai conti elaborati dal precedente amministratore il riparto dei conti avviene in parti uguali per tutti"*).

Nell'atto di provenienza agli esecutati (Atto del 30/07/2004 Rep. n.21715 Racc. n.2999 Notaio Petrina, registrato a Castiglione delle Stiviere il 09/08/2004 al n.1023 ed ivi trascritto il 10/08/2004 al n.4879 di RG e n.3017 di RP) è precisato quanto segue:

"In aggiunta parte venditrice precisa altresì che:

-per la proprietà delle scale comuni e quindi per la ripartizione delle relative spese di utilizzazione e manutenzione, è stata predisposta apposita Tabella Millesimale (Tabella B) in forza della quale è stata attribuita una proporzionale quota pari a 62,26 millesimi all'appartamento, il tutto come risulta dalle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di condominio, che, in un unico plico unitamente al predetto Regolamento, approvati e riconosciuti esatti dai componenti, si trovano allegati sotto la lettera "D" all'atto a mio rogito del 29 luglio 2004 rep. n.21707 racc. n.2991 non ancora registrato né trascritto perché nei termini, al quale le parti fanno espresso rinvio."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo

Appartamento al piano Primo del complesso condominiale denominato "Umabel" posto in area prevalentemente residenziale, situata in linea d'aria a circa 500 mt dalla piazza della sede Municipale, caratterizzata dalla presenza di parcheggi ed aree a verde. L'appartamento ha la

proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (atrio e vano scala, cortile interno) pari a 72,56 millesimi, come da ripartizione millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 307, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 70.000,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetica basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati, tenuto conto dei valori OMI (II° semestre 2024, in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 800,00 €/mq. commerciale in considerazione dell'appetibilità evidenziata nella zona e della zona di inserimento.

Il valore sopra determinato, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile.

Saranno applicate, al valore di stima del lotto, detrazioni per assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato e spese condominiali arretrate.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo

Garage al piano Terra del complesso condominiale denominato "Umabel" posto in area prevalentemente residenziale, situata in linea d'aria a circa 500 mt dalla piazza della sede Municipale, caratterizzata dalla presenza di parcheggi ed aree a verde. Il garage ha la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (atrio e vano scala, cortile interno) pari a 6,59 millesimi, come da ripartizione millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 307, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetica basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati, tenuto conto dei valori OMI (II° semestre 2024, in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 500,00 €/mq. commerciale in considerazione dell'appetibilità evidenziata nella zona e della zona di inserimento.

Il valore sopra determinato, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile.

Saranno applicate, al valore di stima del lotto, detrazioni per assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato e spese condominiali arretrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo	87,79 mq	800,00 €/mq	€ 70.232,00	100,00%	€ 70.000,00
Bene N° 2 - Garage Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo	20,30 mq	500,00 €/mq	€ 10.150,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 80.000,00

Valore di stima: € 80.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	740,07	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 75.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Operazioni preliminari

Nei giorni successivi al conferimento dall'incarico la scrivente procedeva alle operazioni preliminari finalizzate al reperimento della documentazione necessaria per l'espletamento dello stesso:

- in data 16.04.2025, tramite servizi telematici Agenzia delle Entrate, si provvedeva a reperire visure storiche ed estratto di mappa;
- in data 17.04.2025, tramite servizi telematici Agenzia delle Entrate, si provvedeva a reperire planimetrie catastali
- in pari data, con Pec, si richiedeva copia del titolo di provenienza al Notaio rogante pervenuto alla scrivente il 18/04/2025. Dall'analisi dell'atto è emersa la presenza di un precedente atto contenente Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali, richiesto al Notaio rogante e pervenuto alla scrivente in pari data;
- in data 18.04.2025 veniva depositata al comune di Castel Goffredo formale istanza di accesso ai documenti amministrativi (prot. n.21798 del 22/04/2025), evasa con invio della documentazione alla scrivente in data 22/05/2025;
- in pari data veniva inoltrata a mezzo Pec all'Agenzia delle Entrate istanza di rilascio copia di contratti di locazione e/o comodati in uso gratuito. In data 28/04/2025 l'Agenzia delle Entrate comunica alla scrivente la non sussistenza di contratto registrati intestati all'esecutato ed attinenti alle unità immobiliari oggetto di valutazione;
- in data 18/04/2025 si è provveduto a richiedere all'Ufficio Demografico del comune di Castel Goffredo certificati anagrafici degli esecutati. Istanza sollecitata telefonicamente il 15/05/2025 ed evasa immediatamente.

• in data 19/05/2025 si è provveduto al sopralluogo presso il cespite sottoposto a procedura esecutiva. A seguito del sopralluogo, accertato che l'unità era occupata da soggetto diverso dagli esecutati, la scrivente ha provveduto a richiedere le generalità e successivamente inoltrare al Comune di Castel Goffredo richiesta di rilascio Certificato Storico di Residenza e Stato di famiglia dell'occupante, pervenuto il 21/05/2025.

• in pari data, presa coscienza durante il sopralluogo della presenza di un Amministratore Condominiale, si è provveduto via Pec a richiedere documentazione, pervenuta il 20/05/2025;

• in data 13/06/2025 tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate sono state effettuate visure ipotecarie al fine di accertare le formalità pregiudizievoli.

Criteri di stima

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai criteri sotto elencati al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

-reperimento degli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione (intero fascicolo telematico);

-reperimento ed analisi di informazioni e dati, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;

-effettuazione dei sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;

-reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare la relazione di stima;

-verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima e analisi di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;

-determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi;

-calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna.

La consistenza immobiliare è stata determinata grazie ai rilievi effettuati dalla scrivente in fase di sopralluogo, anche atti verificare la conformità urbanistica delle unità immobiliari.

Le valutazioni effettuate nella presente relazione, come già precisato nel relativo paragrafo, sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Riserve sulla descrizione degli immobili

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti del cespite oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita agli atti amministrativi del comune di Castel Goffredo (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica

In merito alle verifiche delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte della scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico

ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Situazione Catastale

All'atto del pignoramento le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva erano così censite al Catasto Fabbricati

-foglio 21 particella 307 sub.2: categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 88 mq, rendita € 192,90;

-foglio 21 particella 307 sub.14: categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale mq 20 mq, rendita € 22,31;

Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente, lo stato di fatto ha evidenziato nell'appartamento una lieve difformità di posizionamento della divisoria tra soggiorno e stanza letto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della Circolare Ministero dei Lavori Pubblici n. 3357/25 del 30/07/1985 (G.U. n. 186 del 08/08/1985) e dell'art. 3.e Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. n. 36607 del 09/07/2010 "l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe a seguito di interventi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso etc...[omissis]. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità".

Premesso quanto sopra, in base alla normativa sopra citata, seppur in presenza di una irrilevante discordanza, come sopra esposta, dei luoghi rispetto alla planimetria catastale depositata in banca dati catastale, è comunque possibile attestare la conformità dello stato dei luoghi alla stessa e non si ritiene quindi necessario un aggiornamento planimetrico, confermando quindi la situazione presente in banca dati alla data del pignoramento.

Riserve sulla situazione del Condominio

Come precisato, l'Amministratore Condominiale, da poco insediato, ha ereditato una situazione di bilancio preventivo e consuntivo dal precedente amministratore. L'analisi della documentazione ha messo in evidenza che il riparto delle spese comuni avviene in quote uguali per tutti i Condomini, pur essendo presenti ed approvate tabelle millesimali.

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.

Marcaria, li 26/06/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ AL01 - Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ AL02 - Documentazione Catastale
- ✓ AL03 - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 30/07/2004)
- ✓ AL04 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ AL05 - Documentazione Ufficio Anagrafe Esecutati (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ AL06 - Documentazione Ufficio Anagrafe Occupante (Aggiornamento al 21/05/2025)
- ✓ AL07 - Documentazione Condominio Umabel
- ✓ AL08 - Stralcio Normativa Urbanistica
- ✓ AL09 - Titoli Edilizi
- ✓ AL10 - Istanze e Documentazione Varia
- ✓ Check List
- ✓ Perizia di Stima secretata
- ✓ Foglio riassuntivo identificativi catastali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo

Appartamento al piano Primo del complesso condominiale denominato "Umabel" posto in area prevalentemente residenziale, situata in linea d'aria a circa 500 mt dalla piazza della sede Municipale, caratterizzata dalla presenza di parcheggi ed aree a verde. L'appartamento ha la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (atrio e vano scala, cortile interno) pari a 72,56 millesimi, come da ripartizione millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 307, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Castel Goffredo (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano consolidato in "Ambito Consolidato Residenziale 1" (ex zone B1 - tavola 2b del Piano delle Regole), così come normato dall'art.13 (ambiti residenziali ACR e loro norme comuni) ed art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo

Garage al piano Terra del complesso condominiale denominato "Umabel" posto in area prevalentemente residenziale, situata in linea d'aria a circa 500 mt dalla piazza della sede Municipale, caratterizzata dalla presenza di parcheggi ed aree a verde. Il garage ha la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (atrio e vano scala, cortile interno) pari a 6,59 millesimi, come da ripartizione millesimale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 307, Sub. 14, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Castel Goffredo (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano consolidato in "Ambito Consolidato Residenziale 1" (ex zone B1 - tavola 2b del Piano delle Regole), così come normato dall'art.13 (ambiti residenziali ACR e loro norme comuni) ed art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Prezzo base d'asta: € 75.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9/B, interno 4, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 307, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	87,79 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'appartamento era in normale stato manutentivo. Si segnala, comunque in modo indicativo e non esaustivo, la presenza di muffa in alcuni angoli del soffitto, una necessaria pulizia delle zanzariere e dei radiatori, nonché scostamenti dei parapetti balcone e sotto-balcone.		
Descrizione:	Appartamento al piano Primo del complesso condominiale denominato "Umabel" posto in area prevalentemente residenziale, situata in linea d'aria a circa 500 mt dalla piazza della sede Municipale, caratterizzata dalla presenza di parcheggi ed aree a verde. L'appartamento ha la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (atrio e vano scala, cortile interno) pari a 72,56 millesimi, come da ripartizione millesimale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Monte Gran Sasso, 9, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 307, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	20,30 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il garage si presentava in normale stato conservativo, senza vizi evidenti.		
Descrizione:	Garage al piano Terra del complesso condominiale denominato "Umabel" posto in area prevalentemente residenziale, situata in linea d'aria a circa 500 mt dalla piazza della sede Municipale, caratterizzata dalla presenza di parcheggi ed aree a verde. Il garage ha la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (atrio e vano scala, cortile interno) pari a 6,59 millesimi, come da ripartizione millesimale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9/B, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2004
Reg. gen. 4880 - Reg. part. 1144
Importo: € 290.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Interessi: € 145.000,00
Rogante: Petrina Alessandro
Data: 30/07/2004
N° repertorio: 21716
N° raccolta: 3000
Note: La formalità colpisce il Bene qui in descrizione ed il Bene n.2
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 29/07/2024
Reg. gen. 3810 - Reg. part. 621
Importo: € 290.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Interessi: € 145.000,00
Rogante: Petrina Alessandro
Data: 30/07/2004
N° repertorio: 21716
N° raccolta: 3000
Note: Nella sezione D è precisato quanto segue: "Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 10-08-2004 ai nn. 4880/1144. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico del 21 dicembre 2006 registrato in data 3 gennaio 2007 a rogito Dott.ssa Amelia Cuomo notaio in Padova (rep. 17069 racc. 5241) è stato effettuato il cambio di denominazione da Banca Antoniana Popolare Veneta spa a Banca Antonveneta spa con atto di fusione di data 22 dicembre 2008 repertorio n. 27.255/11.860 a rogito del notaio Mario Zanchi di Siena, registrato ivi il 22 dicembre 2008 al n. 9690 serie 1t, la "Banca Antonveneta s.p.a." codice fiscale 02691680280 (già Banca Antoniana Popolare cooperativa a responsabilità limitata per azioni, già Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. e già Banca Antoniana Popolare Veneta società cooperativa per azioni a r.l.) è stata incorporata nella "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." codice fiscale: 00884060526. con contratto definitivo di compravendita del 28 settembre 2009 (nn. rep. 74.389 e racc. 14.046), la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. ha venduto alla Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. il ramo d'azienda nella quale sono compresi i tredici (13) sportelli di Banca Antonveneta s.p.a. (precedentemente fusasi con la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.); a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili in blocco, stipulato in data 13 dicembre 2021 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1, 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione e dell'art. 58 t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385), Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ha concluso, rispettivamente, con Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.p.a., Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a., Banca

Popolare del Lazio s.c.p.a., Blu Banca s.p.a., la Cassa di Ravenna s.p.a., Banca di Imola s.p.a., Banca Popolare Pugliese s.c.p.a., Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a., Banca di Piacenza s.c.p.a., Banca di Credito Popolare s.c.p.a., Banca Popolare di Fondi soc. coop. e Banca Valsabbina s.c.p.a. (collettivamente, le banche cedenti e, ciascuna di esse, una banca cedente) dodici contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione (i contratti di cessione e ciascuno di essi un contratto di cessione); in virtù dei contratti di cessione, Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ha acquistato pro-soluto dalle banche cedenti, portafogli di crediti pecuniari (derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) vantati verso debitori classificati dalle relative banche cedenti a sofferenza, in conformità alla circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008, come successivamente modificata e/o integrata (matrice dei conti) (collettivamente, i "crediti"), compresi quelli di cui al presente atto; oltre ai crediti sono stati altresì trasferiti a Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile i diritti accessori ai crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i crediti o altrimenti ad essi inerenti, senza bisogno di alcuna ulteriore formalità o annotazione come previsto dall'articolo 7.1 comma 6, della legge sulla cartolarizzazione; ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della legge sulla cartolarizzazione, la cessionaria, anche per conto delle banche cedenti, ha reso disponibili nella seguente pagina web: <https://gaia.zenithservice.it/...> fino alla relativa estinzione, i dati indicativi dei crediti; della cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte II n. 151 del 21/12/2021, contrassegnato dal codice redazionale tx21aab13224; titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 10-08-2004 ai nn. 4880/1144, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. a margine della suddetta iscrizione non risulta alcun annotamento. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito"

Trascrizioni

- **Pignoramento di Immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/04/2025

Reg. gen. 1581 - Reg. part. 1149

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità colpisce il Bene qui in descrizione ed il Bene n.2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA MONTE GRAN SASSO, 9, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2004

Reg. gen. 4880 - Reg. part. 1144

Importo: € 290.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Interessi: € 145.000,00

Rogante: Petrina Alessandro

Data: 30/07/2004

N° repertorio: 21716

N° raccolta: 3000

Note: La formalità colpisce il Bene qui in descrizione ed il Bene n.1

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 29/07/2024

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 621

Importo: € 290.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Interessi: € 145.000,00

Rogante: Petrina Alessandro

Data: 30/07/2004

N° repertorio: 21716

N° raccolta: 3000

Note: Nella sezione D è precisato quanto segue: "Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 10-08-2004 ai nn. 4880/1144. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico del 21 dicembre 2006 registrato in data 3 gennaio 2007 a rogito Dott.ssa Amelia Cuomo notaio in Padova (rep. 17069 racc. 5241) è stato effettuato il cambio di denominazione da Banca Antoniana Popolare Veneta spa a Banca Antonveneta spa con atto di fusione di data 22 dicembre 2008 repertorio n. 27.255/11.860 a rogito del notaio Mario Zanchi di Siena, registrato ivi il 22 dicembre 2008 al n. 9690 serie 1t, la "Banca Antonveneta s.p.a." codice fiscale 02691680280 (già Banca Antoniana Popolare cooperativa a responsabilità limitata per azioni, già Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. e già Banca Antoniana Popolare Veneta società cooperativa per azioni a r.l.) è stata incorporata nella "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." codice fiscale: 00884060526. con contratto definitivo di compravendita del 28 settembre 2009 (nn. rep. 74.389 e racc. 14.046), la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. ha venduto alla Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. il ramo d'azienda nella quale sono compresi i tredici (13) sportelli di Banca Antonveneta s.p.a. (precedentemente fusasi con la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.); a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili in blocco, stipulato in data 13 dicembre 2021 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1, 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione e dell'art. 58 t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385), Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ha concluso, rispettivamente, con Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.p.a., Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a., Banca Popolare del Lazio s.c.p.a., Blu Banca s.p.a., la Cassa di Ravenna s.p.a., Banca di Imola s.p.a., Banca Popolare Pugliese s.c.p.a., Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a., Banca di Piacenza s.c.p.a., Banca di Credito Popolare s.c.p.a., Banca Popolare di Fondi soc. coop. e Banca Valsabbina s.c.p.a. (collettivamente, le banche cedenti e, ciascuna di esse, una banca cedente) dodici contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge sulla cartolarizzazione (i contratti di cessione e ciascuno di essi un contratto di cessione); in virtù dei contratti di cessione, Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ha acquistato pro-soluto dalle banche cedenti, portafogli di crediti pecuniari (derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) vantati verso debitori classificati dalle relative banche cedenti a sofferenza, in conformità alla circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008, come successivamente modificata e/o integrata (matrice dei conti) (collettivamente, i "crediti"), compresi quelli di cui al presente atto; oltre ai crediti sono stati altresì trasferiti a Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile i diritti accessori ai crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i crediti o altrimenti ad essi inerenti, senza bisogno di alcuna ulteriore formalità o annotazione come previsto dall'articolo 7.1 comma 6, della legge sulla cartolarizzazione; ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della legge sulla cartolarizzazione, la cessionaria, anche per conto delle banche cedenti, ha reso disponibili nella seguente pagina web: <https://gaia.zenithservice.it/...> fino alla relativa estinzione, i dati indicativi dei crediti; della

cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte ii n. 151 del 21/12/2021, contrassegnato dal codice redazionale tx21aab13224; titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 10-08-2004 ai nn. 4880/1144, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. a margine della suddetta iscrizione non risulta alcun annotamento. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito"

Trascrizioni

- **Pignoramento di Immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/04/2025

Reg. gen. 1581 - Reg. part. 1149

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità colpisce il Bene qui in descrizione ed il Bene n.1