

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Negrini Vittoria, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T	10

Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	16
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T.....	18

Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 30/05/2024, il sottoscritto Arch. Negrini Vittoria, con studio in Piazza Virgiliana - 46100 - Mantova (MN), email vittoria.negrini@gmail.com, PEC vittoria.negrini@archiworldpec.it, Tel. 3479340043, Fax 0376 323734, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Trattasi di appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "Residence La Testa" a destinazione mista commerciale/residenziale al piano terra (n.2 negozi e n.5 abitazione) e residenziale ai piani superiori (n.8 abitazioni al piano primo e altrettanti al piano secondo). L'appartamento in questione si trova al piano secondo del fabbricato prospiciente uno snodo stradale principale in località Gozzolina, prima periferia sud del Comune di Castiglione delle Stiviere, in area circostante sono presenti alcuni servizi (poste, farmacia, fermate mezzi ecc.). L'appartamento è accessoriato di posto auto scoperto e quota di parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso è avvenuto in data 15/07/2024, in base ad accordi presi con l'attuale inquilino Sig. **** Omissis **** ed il Custode Sovemo nominato (vedi allegati doc. 4 "Verbale di Sopralluogo").

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto di proprietà e pertinenza esclusiva al piano terra con accesso carraio con sbarra nel vialetto laterale che conduce al piazzale condominiale posto sul retro del residence.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Vedi quanto indicato per il bene 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In base a quanto indicato nell'Atto di provenienza (vedi doc.6 Atto di Proprietà del 31/01/2012) l'esecutato risultava essere di stato libero al momento del trasferimento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Vedi quanto indicato per il bene 1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

L'appartamento confina in senso n.e.s.o. con: area comune sub 345, altra unità sub 320, stacco su piazzale comune sub 345 ed altra unità sub 318. Il tutto come visibile nel dettaglio nel doc.5 Estratto di mappa con Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Il posto auto confina ad est con altra proprietà sub. 340 e su tutti gli altri lati con area comune sub.346; il tutto come evidenziato nell'allegato doc.5 "Estratto di mappa con elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	62,85 mq	1	62,85 mq	2,70 m	2
Terrazza	12,90 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				67,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/2002 al 25/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 71, Sub. 319 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 202,45 Piano 2
Dal 26/09/2002 al 13/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 71, Sub. 319 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 202,45 Piano 2
Dal 14/09/2006 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 71, Sub. 319 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 202,45 Piano 2
Dal 31/01/2012 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 71, Sub. 319 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 202,45 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali; al momento del sopralluogo il bene era occupato da un affittuario residente con la propria famiglia in forza del titolo di locazione opponibile (Vedi allegato doc.8 Contratto di locazione).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/2002 al 25/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 71, Sub. 341 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 Rendita € 17,66 Piano T
Dal 26/09/2002 al 13/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 71, Sub. 341 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 Rendita € 17,66 Piano T
Dal 14/09/2006 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 71, Sub. 341 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 Rendita € 17,66 Piano T
Dal 31/01/2012 al 30/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 71, Sub. 341 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 17,66 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	71	319		A2	3	4	68 mq	202,45 €	2	

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

Si produce l'allegato doc.9 "Visura storica e planimetria bene 1".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	71	341		C6	1	19	19 mq	17,66 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Vedi allegato doc. 10 "Visura storica con planimetria aggiornata bene 2".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

L'immobile si presenta in uno stato conservativo appena sufficiente sia a livello di finiture che in merito allo stato manutentivo di serramenti ed impianti, il tutto come visibile nell'allegato doc.11 "Documentazione Fotografica".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

L'area in proprietà si presenta in ordine ed occupata dalle bici del locatario e dei suoi famigliari (vedi allegato doc. 11 "Documentazione Fotografica").

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Si legge nell'Atto di Provenienza (vedi allegato doc.6) che si intendono "comprese le quote di comproprietà condominiali spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà, tra gli enti comuni sono comprese le aree al mapp.71 sub.343,344,345 del fg.32 " trattasi di aree e locali al servizio del complesso edilizio, si rimanda all'allegato doc.5 Estratto di mappa con elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Si riporta in Atto di provenienza che l'area urbana sub. 344, facente parte dell'intero complesso, è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio di condutture a favore degli edifici confinanti e di tutti gli enti erogatori dei servizi per i quali esistono le condutture suddette; con atto del 29/11/2002 Notaio Molinari Daniele rep.57441 sono state costituite a carico del sub.343 servitù industriale ed, a carico dei sub.344-345, servitù di passo pedonale e carraio a favore di ENEL Distribuzione Spa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Trattasi di appartamento, posto nel condominio denominato "Residence la Testa" interno 20, caratterizzato da tre piani fuori terra. L'unità immobiliare si articola in: ambiente soggiorno con angolo cottura con accesso sulla terrazza e su disimpegno di servizio alla zona notte con bagno e due camere da letto singola e matrimoniale.

L'abitazione è dotata di ambienti areati ed illuminati naturalmente – altezza interna mt 2,70 circa.

Pareti e soffitti sono intonacati e dipinti di colori chiari, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di gres porcellanato. I serramenti delle finestre sono in legno con vetrocamera senza elementi oscuranti eccetto la camera matrimoniale che è dotata di scuro interno, trattasi di serramenti in evidente stato di degrado soprattutto esterno. Il bagno è completo di lavabo, wc, bidet, doccia ed allacciamento lavatrice, si segnala la mancanza di elementi di completamento (sedile, placche d chiamata degli scarichi ecc.), nell'angolo cottura è presente la canna fumaria di scarico fumi e la presa d'aria è posta in corrispondenza della facciata principale. La terrazza è delimitata da parapetti divisorii intonacati e pavimentazione in gres porcellanato similcotto, è inoltre presente un allacciamento per lavabo/lavatrice. Il fabbricato ha prospetti intonacati scanditi da aperture

regolari a nastro al secondo piano.

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia "Residence" alimentata a gas naturale utile anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- elementi riscaldanti con caloriferi in alluminio posti in parete;
- l'impianto elettrico è posto sottotraccia, si segnala l'evidente stato di degrado di punti luce/chiamata;
- è presente un citofono nel soggiorno e il quadro elettrico nel disimpegno.

All' unità si accede dal portoncino di sicurezza posto nel corridoio in prossimità del vano scala comune dotato di ascensore.

Alla data del sopralluogo l' abitazione si trovava in uno stato conservativo appena sufficiente.

Risulta mancante la documentazione relativa alla manutenzione della caldaia.

Si rimanda all'allegato doc. 11 "Documentazione Fotografica" per ulteriori e più precisi dettagli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Il bene in questione è costituito da un posto auto avente dimensioni di circa 2,70 m.x5,00 m. adatto ad ospitare un'autovettura; ad oggi l'area, seppur riservata alla proprietà/locatario, non è perfettamente visibile in quanto la linea continua bianca un tempo tracciata sul selciato asfaltato si è deteriorata.

Vedi foto n.2 dell'allegato doc. 11 "Documentazione Fotografica".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/02/2016
- Scadenza contratto: 31/01/2020
- Scadenza disdetta: 31/07/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Si informa che in base a quanto riscontrato in atti e confermato dall'Anagrafe di Castiglione delle Stiviere, l'esecutato è migrato all'estero e l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** così come riportato dai "Certificati Anagrafici e di residenza" di cui all'allegato doc.16. Si informa che vi è in essere un Contratto di locazione ad uso abitativo con cedolare secca (vedi allegato doc.8) con scadenza in data 31/01/2020 ai sensi del comma 1 art 2 della legge 431/1998 in 4 anni a rinnovo automatico di uguale periodo in data 31/01/2024, non risulta essere stata data alcuna disdetta nei 6 mesi prima della scadenza da parte del locatore, per ulteriori e più precisi dettagli anche in merito al deposito cauzionale versato (€.700) e clausole varie si rimanda al

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 4.200,00

Il prezzo stabilito nel contratto di locazione con Cedolare Secca, tuttora valido, registrato nel febbraio 2016 è pari a circa €. 4,79/mq.; si tratta di un canone basso rispetto all'attualità ma valido in quanto non inferiore ad 1/3 del giusto prezzo secondo l'andamento medio dei canoni del tempo che si attestavano attorno ad un valore medio pari a circa €.6,50/mq. all'intero del Comune di Castiglione delle Stiviere ed in considerazione delle condizioni contrattuali stabilite tra le parti (vedi allegato al doc.18 "Andamento Canoni Affitto - fonte Immobiliare.it).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Vedi quanto indicato per il bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2002 al 13/09/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mambelli Luigi	26/09/2002	20226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Castiglione delle Stiviere	17/10/2002	3440	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2006 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto d Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franceschini Barbara	14/09/2006	6708	1100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere	18/09/2006	3227	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mambelli Luigi	31/01/2012	32757	8437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere	10/02/2012	417	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il tutto come da Certificazione Notarile in atti e da allegato doc.7 Ispezione Ipotastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi quanto indicato per il bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/09/2006
Reg. gen. 5912 - Reg. part. 1609
Quota: intera
Importo: € 404.928,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 134.976,00
Rogante: Notaio Franceschini Barbara
Data: 14/09/2006
N° repertorio: 6709
N° raccolta: 1101
Note: Si precisa che all'epoca dell'iscrizione l'Ipoteca era iscritta in favore di **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/05/2024
Reg. gen. 2510 - Reg. part. 1824
Quota: Intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per più precisi dettagli si fa riferimento alla Certificazione Notarile in atti ed all'allegato doc.7 "Ispezione Ipocatastale con nota" (si precisa che è stata allegata la nota di trascrizione di cui alla trascrizione del 23/10/2007

esclusa dall'elenco delle formalità in quanto relativa a beni estranei alla procedura).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Oneri di cancellazione

Vedi quanto indicato per il bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

In base a quanto indicato nel PGT vigente variante 1/2016 (rev. finale aprile 2017) l'unità è situata in un ambito residenziale consolidato a medio bassa densità edilizia (B2) regolata nelle NTA dall'art.16 come più precisamente enunciato nell'allegato doc.12 "Estratto della normativa urbanistica".

Ci troviamo nella zona sud rispetto al Comune di Castiglione delle Stiviere, loc.tà Gozzolina, in area inclusa nella fascia con Vincolo Ambientale Generale (D.Lgs 42/204).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In data 15/07/2024 la scrivente ha proceduto all'Accesso Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere dove ha potuto visionare la seguente documentazione edilizia:

-30/05/2001 Domanda di Concessione Edilizia Prot. 17845 per intervento di Nuova Costruzione con Demolizione di Edificio Esistente presentata a nome di **** Omissis ****;

-16/07/2001 emesso Parere Favorevole Igienico Sanitario all'intervento con prot. 22963;

-20/07/2001 il Comune di Castiglione Delle Stiviere trasmette autorizzazione Paesaggistica Favorevole alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici;

-27/08/2001 rilasciata la Concessione Edilizia C.E.0364/2001 ;

-17/10/2001 Inizio Lavori;

-31/07/2002 con Prot. 24479 viene depositata la DIA in Variante alla concessione 0364/2001;

-09/09/2002 Fine Lavori;

-23/09/2002 con Prot. 29792 viene presentata la Richiesta di Abitabilità/Agibilità conclusasi con silenzio assenso.

Si precisa che la costruzione in questione è frutto della demolizione di un edificio esistente ante 1967 ricostruito ed ampliato nel 2001.

Le suddette documentazioni unitamente alle planimetrie progettuali ed alle dichiarazioni impianti sono presenti nell'allegato doc.13 "Documentazione Edilizia/Impianti".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il complesso edilizio ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui alla Legge 1947/1939, Legge 431/85 e Decreto D.Lgs n.490/1999. Si allega l' "Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio" rilasciato in data 01/02/2016 che colloca l'abitazione in Classe "E" (vedi doc. 15), si tratta di un attestato ancora in corso di validità dal momento che non sono stati fatti interventi successivamente all'emissione e vista la validità temporale massima di 10 anni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene 1.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101/E, INTERNO 20, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 455,25

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.130,58

I contatti intercorsi con l'Amministratrice **** Omissis **** ed il legale **** Omissis **** che l'ha assistita nelle procedure di Decreto ingiuntivo ed Atto di precetto nei confronti di insolvenze a carico dell'esecutato evidenziano un saldo a debito pari ad €. 4.130,58 al 03/07/2024 compresi gli insoluti accumulati negli anni precedenti. L'amministratrice informa inoltre che per i primi di settembre 2024 è prevista un'assemblea che avrà per oggetto l'esame di due preventivi per i lavori di rifacimento della facciata, lavori da tempo previsti e quantificati per €.46,352 in quota di millesimi di proprietà.

Per più precisi dettagli si rimanda all'allegato doc.14"Corrispondenza e Contabilità condominiale".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE, 101, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedi quanto indicato per il bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si tratta di un unico Lotto costituito da due beni, un appartamento quale bene principale ed un posto auto scoperto quale bene pertinenziale, il Lotto non è soggetto ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2

Trattasi di appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "Residence La Testa" a destinazione mista commerciale/residenziale al piano terra (n.2 negozi e n.5 abitazione) e residenziale ai piani superiori (n.8 abitazioni al piano primo e altrettanti al piano secondo). L'appartamento in questione si trova al piano secondo del fabbricato prospiciente uno snodo stradale principale in località Gozzolina, prima periferia sud del Comune di Castiglione delle Stiviere, in area circostante sono presenti alcuni servizi (poste, farmacia, fermate mezzi ecc.). L'appartamento è accessoriato di posto auto scoperto e quota di parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 71, Sub. 319, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 59.928,03

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili

(o immobile) di confronto simili e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone nel confronto estimativo.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T
Trattasi di posto auto scoperto di proprietà e pertinenza esclusiva al piano terra con accesso carraio con sbarra nel vialetto laterale che conduce al piazzale condominiale posto sul retro del residence.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 71, Sub. 341, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.071,86

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili

(o immobile) di confronto simili e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2	67,35 mq	889,80 €/mq	€ 59.928,03	100,00%	€ 59.928,03
Bene N° 2 - Posto auto Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T	5,70 mq	889,80 €/mq	€ 5.071,86	100,00%	€ 5.071,86
Valore di stima:					€ 64.999,89

Valore di stima: € 65.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%
Spese condominiali insolute	4130,58	€

Per determinare il valore di stima del bene in esecuzione si è tenuto conto di diversi fattori:

- ubicazione del fabbricato nel contesto territoriale e dell'abitazione nel complesso edilizio;
- caratteristiche dell'unità;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort del bene;
- consistenza, distribuzione dei vani, dati metrici;
- situazione del mercato immobiliare data da domanda ed offerta.

I suddetti parametri unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali reperite ed alla determinazione dell'attuale valore di mercato mediante il metodo MCA, hanno determinato il valore del Lotto pari ad €65.000,00 (arrotondato) al quale sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni dovute ai deprezzamenti (Rischio assunto per mancata garanzia e spese condominiale insolute al 03/07/2024) che hanno concorso a determinare il più probabile valore finale di compravendita da attribuire al lotto oggetto di stima pari ad €60.000,00 (arrotondato).

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

Mantova, li 20/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Negrini Vittoria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Check List
- ✓ N° 2 Altri allegati - Foglio di Riassunto degli Identificativi Catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Perizia Omissis
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di Provenienza 31/01/2012
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di Locazione (Aggiornamento al 09/02/2016)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica e planimetria bene 1 (Aggiornamento al 03/06/2024)

- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica e planimetria bene 2 (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto della Normativa Urbanistica
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Documentazione Edilizia/Impianti
- ✓ N° 14 Altri allegati - Corrispondenza e Contabilità Condominiale (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica dell'edificio (Aggiornamento al 01/02/2016)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificati anagrafici e di residenza (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Valutazione Estimativa con MCA (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Andamento Canone Affitto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2
Trattasi di appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "Residence La Testa" a destinazione mista commerciale/residenziale al piano terra (n.2 negozi e n.5 abitazione) e residenziale ai piani superiori (n.8 abitazioni al piano primo e altrettanti al piano secondo). L'appartamento in questione si trova al piano secondo del fabbricato prospiciente uno snodo stradale principale in località Gozzolina, prima periferia sud del Comune di Castiglione delle Stiviere, in area circostante sono presenti alcuni servizi (poste, farmacia, fermate mezzi ecc.). L'appartamento è accessoriato di posto auto scoperto e quota di parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 71, Sub. 319, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato nel PGT vigente variante 1/2016 (rev. finale aprile 2017) l'unità è situata in un ambito residenziale consolidato a medio bassa densità edilizia (B2) regolata nelle NTA dall'art.16 come più precisamente enunciato nell'allegato doc.12 "Estratto della normativa urbanistica". Ci troviamo nella zona sud rispetto al Comune di Castiglione delle Stiviere, loc.tà Gozzolina, in area inclusa nella fascia con Vincolo Ambientale Generale (D.Lgs 42/2004).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T
Trattasi di posto auto scoperto di proprietà e pertinenza esclusiva al piano terra con accesso carraio con sbarra nel vialetto laterale che conduce al piazzale condominiale posto sul retro del residence. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 71, Sub. 341, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il bene 1.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101/E, interno 20, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 71, Sub. 319, Categoria A2	Superficie	67,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo appena sufficiente, sia a livello di finiture che in merito allo stato manutentivo di serramenti ed impianti, il tutto come visibile nell'allegato doc.11 "Documentazione Fotografica".		
Descrizione:	Trattasi di appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "Residence La Testa" a destinazione mista commerciale/residenziale al piano terra (n.2 negozi e n.5 abitazione) e residenziale ai piani superiori (n.8 abitazioni al piano primo e altrettanti al piano secondo). L'appartamento in questione si trova al piano secondo del fabbricato prospiciente uno snodo stradale principale in località Gozzolina, prima periferia sud del Comune di Castiglione delle Stiviere, in area circostante sono presenti alcuni servizi (poste, farmacia, fermate mezzi ecc.). L'appartamento è accessoriato di posto auto scoperto e quota di parti comuni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - via Medole, 101, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 71, Sub. 341, Categoria C6	Superficie	5,70 mq
Stato conservativo:	L'area in proprietà si presenta in ordine ed occupata dalle bici del locatario e dei suoi famigliari (vedi allegato doc. 11 "Documentazione Fotografica").		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto di proprietà e pertinenza esclusiva al piano terra con accesso carraio con sbarra nel vialetto laterale che conduce al piazzale condominiale posto sul retro del residence.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA MEDOLE,
101/E, INTERNO 20, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/09/2006
Reg. gen. 5912 - Reg. part. 1609
Quota: intera
Importo: € 404.928,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 134.976,00
Rogante: Notaio Franceschini Barbara
Data: 14/09/2006
N° repertorio: 6709
N° raccolta: 1101
Note: Si precisa che all'epoca dell'iscrizione l'Ipoteca era iscritta in favore di **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21/05/2024
Reg. gen. 2510 - Reg. part. 1824
Quota: Intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****