

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	8
Precisazioni	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	9

Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	11
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy.....	18

In data 14/04/2025, il sottoscritto Ing. Savoldini Giovanni, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@libero.it, PEC giovanni.savoldini@ingpec.eu, Tel. 328 7688218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Si tratta della stima di appartamento sito nel comune di Castiglione delle Stiviere, in via Kennedy, collocato al piano primo dell'edificio noto come Condominio "Olanda", inserito in complesso residenziale comunemente noto come "Cinque Continenti".

L'unità si sviluppa con disimpegno di accesso, zona giorno, cucina, due camere da letto e bagno, oltre a cantina al piano seminterrato.

Le finiture e la componente impiantistica risultano complessivamente datate, seppur l'unità sia ben conservata dagli attuali proprietari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 28/05/2025 previo accordo con gli esecutati mediante collaborazione con il custode SO.VE.MO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Si tratta della stima di box sito nel comune di Castiglione delle Stiviere, in via Kennedy, collocato al piano primo dell'edificio noto come Condominio "Olanda", inserito in complesso residenziale comunemente noto come "Cinque Continenti", pertinenziale al bene 1.

Come visionabile dalla planimetria catastale, si tratta di un box auto singolo, collocato all'interno di ampio complesso di autorimesse che serve l'intero condominio, tuttavia gravate da ordinanza di inagibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non è stato possibile accedere all'unità immobiliare in quanto il locale risulta non accessibile a seguito ordinanza comunale, ved. paragrafi successivi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

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 JOHN E ROBERT KENNEDY

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

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)

CONFINI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY**

L'appartamento confina con vuoto su parti comuni, vano scale e ragione di terzi; la cantina con corridoio comune e ragioni di terzi, il tutto salvo più precisi e come in fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Il box auto confina con corsello condominiale e ragione di terzi oltre a terrapieno, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	61,84 mq	75,77 mq	1	75,77 mq	2,80 m	1
Balcone	4,66 mq	4,66 mq	0,3	1,40 mq	0,00 m	1
Cantina	1,47 mq	1,78 mq	0,5	0,89 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				78,06 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	78,06 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,50 m	-1
Balcone	4,66 mq	4,66 mq	0,3	1,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				8,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	202	16		A2	2	5.5	80 mq	238,6 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta presente una difformità catastale inerente la diversa posizione della tramezza che divide la cucina dal disimpegno di ingresso; in suddetta tramezza risulta presente altresì la porta di accesso alla cucina stessa, risultando invece tamponata la porta che collegava in origine soggiorno e cucina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	204	46		C6	2	14	15 mq	15,18 €	-1	

Corrispondenza catastale

Non è possibile attestare la conformità catastale in quanto non è stato possibile accedere ai locali.

PRECISAZIONI**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY**

Non si è potuto accedere ai locali in quanto l'intero piano interrato risulta gravato da ordinanza di inagibilità.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY**

L'unità immobiliare risulta in condizioni complessive più che discrete; l'unità risulta tuttavia penalizzata dal contesto condominiale, che risulta in pessime condizioni complessive di gestione delle parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Non è stato possibile accedere ai locali; si presume che le condizioni manutentive complessive non siano buone.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY**

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale, denominato "Condominio Olanda" e in super condominio noto come "Cinque continenti"; la zona è conosciuta per notevoli problematiche legate anche alla presenza di criminalità che negli anni a più riprese ha provocato notevoli difficoltà di gestione, il tutto caratterizzato da uno stato di incuria complessiva delle parti comuni.

Non risulta presente amministratore condominiale, così come indicato da parte esecutata e confermato dal custode giudiziario che ha già seguito numerose procedure esecutive in sito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale, denominato "Condominio Olanda" e in super condominio noto come "Cinque continenti"; la zona è conosciuta per notevoli problematiche legate anche alla presenza di criminalità che negli anni a più riprese ha provocato notevoli difficoltà di gestione, il tutto caratterizzato da uno stato di incuria complessiva delle parti comuni.

Non risulta presente amministratore condominiale, così come indicato da parte esecutata e confermato dal custode giudiziario che ha già seguito numerose procedure esecutive in sito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Struttura portante in muratura e c.a.; finiture datate tipiche dell'epoca di costruzione quali serramenti in legno e pavimenti in ceramica; impiantistica datata con caloriferi e caldaia a gas.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Si presume struttura portante in muratura e c.a.; non è possibile verificare nel livello di finitura complessiva ma si presume uno stato delle finiture modesto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla esecutata sig.ra **** Omissis ****; dallo stato di famiglia richiesto all'ufficio anagrafe del comune di Castiglione delle Stiviere risulta che ivi sono residenti anche il sig. **** Omissis ****, maggiorenne, e **** Omissis ****, minorenni.

L'esecutato sig. **** Omissis ****, allo stato di famiglia richiesto all'ufficio anagrafe del comune di Castiglione delle Stiviere risulta residente presso altro immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

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

Non è possibile utilizzare l'unità immobiliare in ragione della presenza di ordinanza di inagibilità delle autorimesse.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ribolzi Agostino	26/10/1998	16986	8100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Brescia	05/11/1998	3681	2423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il tutto come desunto da certificazione notarile del 04/04/2025 dottor Vincenzo Calderini

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ribolzi Agostino	26/10/1998	16986	8100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Brescia	05/11/1998	3681	2423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il tutto come desunto da certificazione notarile del 04/04/2025 dottor Vincenzo Calderini

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/10/2018
Reg. gen. 5130 - Reg. part. 763
Importo: € 97.094,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 48.547,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 04/04/2025
Reg. gen. 1582 - Reg. part. 1150
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/10/2018
Reg. gen. 5130 - Reg. part. 763
Importo: € 97.094,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 48.547,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 04/04/2025
Reg. gen. 1582 - Reg. part. 1150

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

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. L'immobile risulta agibile.

Il condominio "Olanda" è stato costruito in forza a Concessione edilizia rilasciata in data 27/11/1969 e successiva abitabilità n. 853.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

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. L'immobile non risulta agibile.

Le autorimesse condominiali sono state realizzate in forza a Licenza di Costruzione rilasciata in data 25/05/1970 n. 956, a cui seguiva certificato di agibilità del 27/9/1971.

Successivamente, in data, 29/03/2021, veniva emessa ordinanza di inagibilità n. 49 del 29/03/2021 relativamente all'intero complesso di autorimesse, che si allega, in ragione dell'assenza dei requisiti minimi in materia di prevenzione incendi; richiedendo il complesso di numerosi interventi di ammodernamento e sistemazione che, stante la condizione complessiva del condominio, ritengono improbabile nel breve termine la possibilità di recuperarne l'utilizzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta nominato amministratore di condominio; l'unità gode della rispettiva quota di parti comuni, che tuttavia al momento risultano prive di una corretta gestione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta nominato amministratore di condominio; l'unità gode della rispettiva quota di parti comuni, che tuttavia al momento risultano prive di una corretta gestione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 John e Robert Kennedy
Si tratta della stima di appartamento sito nel comune di Castiglione delle Stiviere, in via Kennedy, collocato al piano primo dell'edificio noto come Condominio "Olanda", inserito in complesso residenziale comunemente noto come "Cinque Continenti". L'unità si sviluppa con disimpegno di accesso, zona giorno, cucina, due camere da letto e bagno, oltre a cantina al piano seminterrato. Le finiture e la componente impiantistica risultano complessivamente datate, seppur l'unità sia ben conservata dagli attuali proprietari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 202, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.000,00
L'indagine di mercato svolta conferma che mentre il comune di Castiglione delle Stiviere conferma valori di prezzo anche importanti, la zona in esame risulta al contrario evidenziare parametri molto contenuti. La presenza di numerose esecuzioni immobiliari nel complesso incide negativamente sui prezzi complessivi, con assegnazioni a valori di mercato decisamente contenuti, riconducibili ad un range compreso tra 350 e 450€/mq, tenendo altresì conto della vendita in regime di esecuzione immobiliare.
Tutto ciò premesso, in ragione delle condizioni intrinseche ed estrinseche, del contesto, della situazione di mercato complessiva, si identifica nel parametro pari a 400 €/mq il parametro di riferimento. Il valore così calcolato viene arrotondato.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy
Si tratta della stima di box sito nel comune di Castiglione delle Stiviere, in via Kennedy, collocato al piano primo dell'edificio noto come Condominio "Olanda", inserito in complesso residenziale comunemente noto come "Cinque Continenti", pertinenziale al bene 1. Come visionabile dalla planimetria catastale, si tratta di un box auto singolo, collocato all'interno di ampio complesso di autorimesse che serve l'intero condominio, tuttavia gravate da ordinanza di inagibilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 204, Sub. 46, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.000,00
Si conferma il parametro identificato per il bene 1; tuttavia in ragione dello stato complessivo di inutilizzo del box auto, il valore viene abbattuto ad euro 100 al mq, espressione di un valore complessivo a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	78,06 mq	400,00 €/mq	€ 31.224,00	100,00%	€ 31.000,00
Bene N° 2 - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy	8,90 mq	100,00 €/mq	€ 890,00	100,00%	€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 32.000,00

Valore di stima: € 32.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione edilizia e catastale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 30.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che la data di nascita dell'esecutato **** Omissis **** in tutti gli atti della procedura, nonché nella visura catastale risulta indicata come **** Omissis ****; tuttavia nell'atto ufficiale prodotto dal comune di Castiglione delle Stiviere risulta indicato come **** Omissis ****.

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

Asola, li 11/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 - visura catastale
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 2 - estratto mappa
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 3 - planimetria catastale
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 4 - documentazione relativa alla regolarità edilizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - ordinanza inagibilità garage
- ✓ Foto - ALLEGATO 6 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - certificato di stato di famiglia eseguita
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - certificato di stato di famiglia eseguito

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy
Si tratta della stima di appartamento sito nel comune di Castiglione delle Stiviere, in via Kennedy, collocato al piano primo dell'edificio noto come Condominio "Olanda", inserito in complesso residenziale comunemente noto come "Cinque Continenti". L'unità si sviluppa con disimpegno di accesso, zona giorno, cucina, due camere da letto e bagno, oltre a cantina al piano seminterrato. Le finiture e la componente impiantistica risultano complessivamente datate, seppur l'unità sia ben conservata dagli attuali proprietari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 202, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy
Si tratta della stima di box sito nel comune di Castiglione delle Stiviere, in via Kennedy, collocato al piano primo dell'edificio noto come Condominio "Olanda", inserito in complesso residenziale comunemente noto come "Cinque Continenti", pertinenziale al bene 1. Come visionabile dalla planimetria catastale, si tratta di un box auto singolo, collocato all'interno di ampio complesso di autorimesse che serve l'intero condominio, tuttavia gravate da ordinanza di inagibilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 204, Sub. 46, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 202, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	78,06 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in condizioni complessive più che discrete; l'unità risulta tuttavia penalizzata dal contesto condominiale, che risulta in pessime condizioni complessive di gestione delle parti comuni.		
Descrizione:	Si tratta della stima di appartamento sito nel comune di Castiglione delle Stiviere, in via Kennedy, collocato al piano primo dell'edificio noto come Condominio "Olanda", inserito in complesso residenziale comunemente noto come "Cinque Continenti". L'unità si sviluppa con disimpegno di accesso, zona giorno, cucina, due camere da letto e bagno, oltre a cantina al piano seminterrato. Le finiture e la componente impiantistica risultano complessivamente datate, seppur l'unità sia ben conservata dagli attuali proprietari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla esecutata sig.ra **** Omissis ****; dallo stato di famiglia richiesto all'ufficio anagrafe del comune di Castiglione delle Stiviere risulta che ivi sono residenti anche il sig. **** Omissis ****, maggiorenne, e **** Omissis ****, minorenne. L'esecutato sig. **** Omissis ****, allo stato di famiglia richiesto all'ufficio anagrafe del comune di Castiglione delle Stiviere risulta residente presso altro immobile.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - via John e Robert Kennedy		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 204, Sub. 46, Categoria C6	Superficie	8,90 mq
Stato conservativo:	Non è stato possibile accedere ai locali; si presume che le condizioni manutentive complessive non siano buone.		
Descrizione:	Si tratta della stima di box sito nel comune di Castiglione delle Stiviere, in via Kennedy, collocato al piano primo dell'edificio noto come Condominio "Olanda", inserito in complesso residenziale comunemente noto come "Cinque Continenti", pertinenziale al bene 1. Come visionabile dalla planimetria catastale, si tratta di un box auto singolo, collocato all'interno di ampio complesso di autorimesse che serve l'intero condominio, tuttavia gravate da ordinanza di inagibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/10/2018
Reg. gen. 5130 - Reg. part. 763
Importo: € 97.094,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 48.547,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 04/04/2025
Reg. gen. 1582 - Reg. part. 1150
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/10/2018
Reg. gen. 5130 - Reg. part. 763
Importo: € 97.094,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 48.547,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 04/04/2025
Reg. gen. 1582 - Reg. part. 1150
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****