

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Toregiani Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2	5
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	6
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2	6
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2	7
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2	8
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2	9
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	10
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	10
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	11
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	12
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	14
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	15
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	18
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	20
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	21
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	23

Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	26



In data 13/10/2023, il sottoscritto Ing. Toregiani Paolo, con studio in Via XX Settembre, 24 E - 46040 - Solferino (MN), email paolo.toregiani@gmail.com;paolo.toregiani@libero.it, PEC paolo.toregiani@ingpec.eu, Tel. 0376 1818405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un complesso condominiale sito nel centro abitato del Comune di Castel Goffredo (MN) in Via Brescia.

La zona, di edificazione consolidata è dotata dei principali servizi di vicinato e di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi pubblici, illuminazione e reti di distribuzione dei servizi tecnici; l'accessibilità al centro storico è agevole con brevi tragitti effettuabili anche a piedi o in bicicletta.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso condominiale sito nel centro abitato del Comune di Castel Goffredo (MN) in Via Brescia.

La zona, di edificazione consolidata è dotata dei principali servizi di vicinato e di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi pubblici, illuminazione e reti di distribuzione dei servizi tecnici; l'accessibilità al centro storico è agevole con brevi tragitti effettuabili anche a piedi o in bicicletta.

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

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Area urbana costituente l'area comune di accesso a tutto il complesso condominiale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

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

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risiede nel Regno unito e, precisamente a Liverpool (GB) in Partington Avenue n.5, pertanto, l'atto di pignoramento è stato notificato a mezzo del Consolato Italiano a Londra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risiede nel Regno Unito e, precisamente a Liverpool (GB) in Partington Avenue n.5, pertanto, l'atto di pignoramento è stato notificato a mezzo del Consolato Italiano a Londra.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/192)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/192)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risiede nel Regno Unito e, precisamente a Liverpool (GB) in Partington Avenue n.5, pertanto, l'atto di pignoramento è stato notificato a mezzo del Consolato Italiano a Londra.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

NORD - area cortiliva comune
OVEST - area cortiliva comune
SUD - vano scale comune
EST - area cortiliva comune

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

NORD - area cortiliva comune
OVEST - cantina di cui al Foglio n.11, part. 496/5
SUD - altra unità immobiliare
EST - area cortiliva comune

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

NORD - ragioni di cui al Foglio n. 11, particelle 503, 508, 496, 504
OVEST - ragioni di cui al Foglio n.11, particelle 201, 504, 505, 506, 507
SUD - strada provinciale

EST - ragioni di cui al Foglio n.11, particelle 163, 164, 245, 497, 499, 500, 501, 502, 503

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	2
Balcone	4,25 mq	4,25 mq	0,25	1,06 mq	2,70 m	2
Cantina	10,80 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,20 m	-1
Totale superficie convenzionale:				93,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	19,60 mq	0,5	9,80 mq	2,20 m	-1
Totale superficie convenzionale:				9,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ente urbano	1060,00 mq	1060,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di un ente urbano in comune con gli altri immobili facenti parte del complesso edilizio; la superficie commerciale non è quantificata in quanto del tutto influente sul valore venale dell'immobile oggetto di stima; la presenza di tale area (in comproprietà) si ritiene compresa nella valutazione del bene.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	496	5		A2	2	5,5 vani	97 mq	298,25 €	ST-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	496	7		C6	4	15mq	15 mq	15,49 €	ST	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1137			F1			1060 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, conforme al periodo di prima edificazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, conforme al periodo di prima edificazione.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, conforme al periodo di prima edificazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

L'immobile gode della presenza del vano scale condominiale con i relativi spazi di disimpegno e dell'area cortiliva comune; questi beni non sono individuati a mezzo di un elaborato planimetrico ma sono indicati unicamente sulla planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

L'immobile gode della presenza del vano scale condominiale con i relativi spazi di disimpegno e dell'area cortiliva comune; questi beni non sono individuati a mezzo di un elaborato planimetrico ma sono indicati unicamente sulla planimetria catastale.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Il bene immobile in oggetto costituisce l'area di accesso comune ai fabbricati facenti parte del compendio immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Si rileva la servitù trascritta il 28/04/1980 al n. 933 R.P.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Si rileva la servitù passiva di veduta a favore delle adiacenti ragioni **** Omissis **** o loro aventi causa costituita con atto a rogito dott. Vittorio Dellapina del 28/03/1980 rep. 26138, racc. 11022 registrato a Castiglione delle Stiviere il 17/04/1980 al n. 901 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova, servizio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere il 28/04/1980 al n. 104 di R.G. ed al n. 933 di R.P.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Il bene immobile di cui alla presente relazione consta di un appartamento sito al piano secondo di una palazzina condominiale sita nel territorio del Comune di Castelfelfredo in via Brescia; l'abitazione gode della presenza di una cantina al piano seminterrato.

Il fabbricato, risalente ai primi anni ottanta del ventesimo secolo si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato ed evidenzia un impianto strutturale consueto per l'epoca in cui è stato realizzato:

- strutture in elevazione fuori terra in muratura di laterizio semipieno (priva di isolamento)
- murature di cantinato in calcestruzzo
- orizzontamenti in laterocemento
- copertura con struttura a muricci e tavelloni su solaio in laterocemento

Le finiture esterne posso essere così sinteticamente descritte:

Murature perimetrali intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni con telaio in legno e vetratura di tipo isolante; il sistema di oscuramento è realizzato mediante avvolgibili in materiale plastico di colore marrone; soglie, bancali e cornici esterne sono in marmo di colore chiaro; le aperture sono munite di zanzariera avvolgibile; la manigliera è in lega di colore ottone anticato.

I balconi sono realizzati in calcestruzzo "faccia a vista" (anche il parapetto).

Le cornici di gronda in calcestruzzo sono intonacate e tinteggiate mentre le lattonerie sono in lamiera d'acciaio prevericiata colore testa di moro.

I serramenti che chiudono la scala comune evidenziano telaio in alluminio e vetratura isolante nella zona di accesso; i pianerottoli dei piani evidenziano aperture a tutta altezza munite di vetri tipo "u glass".

L'area cortiliva circostante il fabbricato è adibita a giardino sui lati sud ed ovest mentre sul lato sud è utilizzata come spazio di manovra ed accesso per le autorimesse.

Sul lato nord il fabbricato è addossato ad un complesso di abitazioni a schiera edificate in epoca successiva.

L'accesso al fabbricato avviene mediante un cancello ad apertura elettrica con comando remoto posto sul lato

ovest della recinzione; il varco adduce ad un vialetto ad uso pedonale che porta al vano scale del fabbricato.

L'appartamento, posto al secondo piano, ha accesso dal vano scale comune; l'ingresso avviene direttamente nella zona di soggiorno su cui si aprono la cucina ed un disimpegno dal quale si accede a due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Gli elementi interni di finitura sono di livello mediocre e risalgono al periodo di costruzione dell'immobile:

pavimenti e rivestimenti in ceramica di livello mediocre; pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro; serramenti esterni con telaio in legno, vetratura isolante e maniglieria in lega color ottone anticato; i serramenti, rifiniti con soglie e bancali in marmo di colore chiaro, sono dotati di oscuramento con avvolgibili in materiale plastico e di zanzariera; porte interne in legno tamburato con impiallacciatura ad effetto noce; alcune porte sono dotate di pannello in vetro opacizzato; i sanitari sono in ceramica bianca smaltata con rubinetteria in ottone cromato.

L'impianto di riscaldamento, un tempo composto di un generatore di calore a basamento installato in cantina alimentante radiatori in alluminio non è funzionante; l'impianto è stato sostituito con una stufa a pellet con funzione di riscaldamento e da un boiler elettrico installato in cucina per la generazione di acqua calda sanitaria.

La cucina è alimentata da una bombola di GPL installata sul balcone.

L'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, risale ai tempi di realizzazione dell'edificio, non è ispezionabile e non è dotato di dichiarazione di conformità di cui alla L. 46/90 e s.m.i.

La cantina è pavimentata in ceramica, intonacata e tinteggiata di colore bianco; l'impianto elettrico, di tipo minimale, consta dell'illuminazione ed una presa di forza motrice.

L'immobile, in generale, pur evidenziando finiture di tipo economico, si mostra in condizioni d'uso discrete; i vani necessitano di una tinteggiatura ed i serramenti esterni dovrebbero essere riverniciati; nel complesso si può asserire che lo stato dell'immobile rispecchia l'anzianità dello stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Il bene immobile di cui alla presente relazione consta di un appartamento sito al piano secondo di una palazzina condominiale sita nel territorio del Comune di Castelfreddo in via Brescia; l'abitazione gode della presenza di una cantina al piano seminterrato.

Il fabbricato, risalente ai primi anni ottanta del ventesimo secolo si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato ed evidenzia un impianto strutturale consueto per l'epoca in cui è stato realizzato:

- strutture in elevazione fuori terra in muratura di laterizio semipieno (priva di isolamento)
- murature di cantinato in calcestruzzo

- orizzontamenti in laterocemento

- copertura con struttura a muricci e tavelloni su solaio in laterocemento

Le finiture esterne possono essere così sinteticamente descritte:

Murature perimetrali intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni con telaio in legno e vetratura di tipo isolante; il sistema di oscuramento è realizzato mediante avvolgibili in materiale plastico di colore marrone; soglie, bancali e cornici esterne sono in marmo di colore chiaro; le aperture sono munite di zanzariera avvolgibile; la maniglieria è in lega di colore ottone anticato.

I balconi sono realizzati in calcestruzzo "faccia a vista" (anche il parapetto).

Le cornici di gronda in calcestruzzo sono intonacate e tinteggiate mentre le lattonerie sono in lamiera d'acciaio preverniciata colore testa di moro.

I serramenti che chiudono la scala comune evidenziano telaio in alluminio e vetratura isolante nella zona di accesso; i pianerottoli dei piani evidenziano aperture a tutta altezza munite di vetri tipo "u glass".

L'area cortiliva circostante il fabbricato è adibita a giardino sui lati sud ed ovest mentre sul lato sud è utilizzata come spazio di manovra ed accesso per le autorimesse.

Sul lato nord il fabbricato è addossato ad un complesso di abitazioni a schiera edificate in epoca successiva. L'accesso alle autorimesse avviene mediante una strada privata che si diparte da Via Brescia; questa adduce allo spazio di accesso e manovra delle autorimesse.

L'autorimessa privata ha accesso dallo spazio esterno mediante un portone metallico con pannellature vetrate e dal vano scale interno attraversando la cantina (la divisione tra cantina ed autorimessa è solamente ideale, non è materializzata sul posto).

L'autorimessa, come la cantina, è pavimentata in ceramica, intonacata e tinteggiata di colore bianco; l'impianto elettrico, di tipo minimale, consta dell'illuminazione ed una presa di forza motrice.

L'immobile, in generale, pur evidenziando finiture di tipo economico, si mostra in condizioni d'uso discrete; i vani necessitano di una tinteggiatura ed i serramenti esterni dovrebbero essere riverniciati; nel complesso si può asserire che lo stato dell'immobile rispecchia l'anzianità dello stesso.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/12/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** con regolare contratto di locazione stipulato in data 01/12/2019 della durata di quattro anni rinnovabile tacitamente per altri quattro anni; la data di scadenza (non è infatti stata comunicata alcuna disdetta) è fissata il 30/11/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/12/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** con regolare contratto di locazione stipulato in data 01/12/2019 della durata di quattro anni rinnovabile tacitamente per altri quattro anni; la data di scadenza (non è infatti stata comunicata alcuna disdetta) è fissata il 30/11/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il canone di locazione comprende l'appartamento e l'autorimessa.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

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

Tra i beni concessi in locazione non compare la particella n. 1137 di cui al Foglio n. 11

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 02/02/1999 al 08/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Barziza	02/02/1999	24168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	27/02/1999	772	446
		Registrazione			
Dal 08/10/2008 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Iacoppe	08/10/2008	29426	6958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	15/10/2008	5110	3050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala la presenza di un atto di rinuncia a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** e **** Omissis **** a patrocinio Notaio Pietro Barziza in data 29/11/2002 rep. 38657 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova servizio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere il 13/12/2002 al n. 6384 di R.p. e 4114 di R.g..

Con tale atto i signori **** Omissis **** dichiaravano di rinunciare al diritto di usufrutto senza alcun compenso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1999 al 08/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Barziza	02/02/1999	24168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	27/02/1999	772	446

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2008 al 14/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Iacoppe	08/10/2008	29426	6958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	15/10/2008	5110	3050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala la presenza di un atto di rinuncia a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** e **** Omissis **** a patrocini Notaio Pietro Barziza in data 29/11/2002 rep. 38657 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova servizio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere il 13/12/2002 al n. 6384 di R.p. e 4114 di R.g..

Con tale atto i signori **** Omissis **** dichiaravano di rinunciare al diritto di usufrutto senza alcun compenso.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2007 al 08/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petrina Alessandro	31/05/2007	270598	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	27/06/2007	3799	2149
		Registrazione			
Dal 08/10/2008 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Iacoppe	08/10/2008	29426	6958

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	15/10/2008	5110	3050
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nel quadro D dell'atto viene richiamata la servitù passiva di veduta a favore delle adiacenti ragioni **** Omissis **** o loro aventi causa costituita con atto a rogito dott. Vittorio Dellapina del 28/03/1980 rep. 26138, racc. 11022 registrato a Castiglione delle Stiviere il 17/04/1980 al n. 901 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova, servizio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere il 28/04/1980 al n. 104 di R.G. ed al n. 933 di R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 15/10/2008
Reg. gen. 5111 - Reg. part. 1146
Quota: 100%
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Pierpaolo Iacoppe
Data: 08/10/2008
N° repertorio: 29427
N° raccolta: 6959
Note:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 13/07/2023
Reg. gen. 3336 - Reg. part. 2492
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), per ogni formalità, saranno calcolati nel modo seguente:

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Bollo €. 59,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 15/10/2008
Reg. gen. 5111 - Reg. part. 1146
Quota: 100%
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Pierpaolo Iacoppe
Data: 08/10/2008
N° repertorio: 29427
N° raccolta: 6959
Note:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 13/07/2023
Reg. gen. 3336 - Reg. part. 2492
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), per ogni formalità, saranno calcolati nel modo seguente:

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Bollo €. 59,00.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 15/10/2008
Reg. gen. 5111 - Reg. part. 1146
Quota: 100%
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Pierpaolo Iacoppe
Data: 08/10/2008
N° repertorio: 29427
N° raccolta: 6959
Note:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 13/07/2023
Reg. gen. 3336 - Reg. part. 2492
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note:

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), per ogni formalità, saranno calcolati nel modo seguente:

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347
Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347
Bollo €. 59,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

Concessione Edilizia prot. n. 130/79 del 09/06/1980

L'immobile è agibile in forza al Permesso di Abitabilità n. 130/79 del 06/12/1986

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.

Il sopralluogo ha evidenziato che l'immobile corrisponde a quanto autorizzato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

L'immobile è stato realizzato in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

Concessione Edilizia prot. n. 130/79 del 09/06/1980

L'immobile è agibile in forza al Permesso di Abitabilità n. 130/79 del 06/12/1986

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.

Il sopralluogo ha evidenziato che l'immobile corrisponde a quanto autorizzato.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

L'immobile è stato realizzato in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

Concessione Edilizia prot. n. 130/79 del 09/06/1980

L'immobile è agibile in forza al Permesso di Abitabilità n. 130/79 del 06/12/1986

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.

Il sopralluogo ha evidenziato che l'immobile corrisponde a quanto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

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

Non si rileva la presenza di vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

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

Non si rileva la presenza di vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA BRESCIA, PIANO 2

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

Non si rileva la presenza di vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni immobili di cui alla presente relazione di stima (abitazione ed autorimessa) andranno a costituire un unico lotto di vendita in quanto l'alienazione separata ne ridurrebbe fortemente l'appetibilità sul mercato immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un complesso condominiale sito nel centro abitato del Comune di Castel Goffredo (MN) in Via Brescia. La zona, di edificazione consolidata è dotata dei principali servizi di vicinato e di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi pubblici, illuminazione e reti di distribuzione dei servizi tecnici; l'accessibilità al centro storico è agevole con brevi tragitti effettuabili anche a piedi o in bicicletta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 496, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.965,20
Per la metodologia di stima si veda l'allegato 01; i deprezzamenti saranno valutati in sede di stima del lotto.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso condominiale sito nel centro abitato del Comune di Castel Goffredo (MN) in Via Brescia. La zona, di edificazione consolidata è dotata dei principali servizi di vicinato e di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi pubblici, illuminazione e reti di distribuzione dei servizi tecnici; l'accessibilità al centro storico è agevole con brevi tragitti effettuabili anche a piedi o in bicicletta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 496, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.036,00
Per la metodologia di stima si veda l'allegato 01; i deprezzamenti saranno valutati in sede di stima del lotto.

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
Area urbana costituente l'area comune di accesso a tutto il complesso condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1137, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/192)
L'ente urbano di cui alla presente relazione di stima costituisce una parte comune del compendio immobiliare di cui fanno parte l'appartamento e l'autorimessa; il valore di tale bene immobile non è chiaramente identificabile in quanto strettamente legato ed inscindibile rispetto alle unità immobiliari sopra citate; il valore di questo bene (in quota parte di 12/192) si ritiene compreso nel valore complessivo del lotto unico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2	93,86 mq	820,00 €/mq	€ 76.965,20	100,00%	€ 76.965,20
Bene N° 2 - Garage Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2	9,80 mq	820,00 €/mq	€ 8.036,00	100,00%	€ 8.036,00
Bene N° 3 - Ente comune Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 85.001,20

Valore di stima: € 85.001,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Deprezzamento per ripristino funzionalità impianto di riscaldamento e redazione di Dichiarazione di Conformità	11000,00	€
Deprezzamento per verifica impianto elettrico ed eventuale aggiornamento con redazione di Dichiarazione di Conformità	5000,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

Il valore stimato è pari a Euro 60.501,08, si arrotonda ad Euro 60.000

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel lotto di vendita si ritiene compresa la quota di proprietà pari a 12/192 del viale di accesso identificato al Foglio n. 11 particella n. 1137.

Tale particella è classificata come "Ente urbano" e, come tale è privo di intestazione e si estende per la superficie di 10 are e 60 centiare.

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.

Solferino, li 27/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Toregiani Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01-STIMA
- ✓ Altri allegati - 02-RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 03-DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 04-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- ✓ Altri allegati - 05-CONTRATTO DI AFFITTO
- ✓ Altri allegati - 06-CHECK LIST
- ✓ Altri allegati - 07-IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 08-PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un complesso condominiale sito nel centro abitato del Comune di Castel Goffredo (MN) in Via Brescia. La zona, di edificazione consolidata è dotata dei principali servizi di vicinato e di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi pubblici, illuminazione e reti di distribuzione dei servizi tecnici; l'accessibilità al centro storico è agevole con brevi tragitti effettuabili anche a piedi o in bicicletta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 496, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso condominiale sito nel centro abitato del Comune di Castel Goffredo (MN) in Via Brescia. La zona, di edificazione consolidata è dotata dei principali servizi di vicinato e di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi pubblici, illuminazione e reti di distribuzione dei servizi tecnici; l'accessibilità al centro storico è agevole con brevi tragitti effettuabili anche a piedi o in bicicletta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 496, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2
Area urbana costituente l'area comune di accesso a tutto il complesso condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1137, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/192)

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 496, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	93,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discreto stato di conservazione, conforme al periodo di prima edificazione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un complesso condominiale sito nel centro abitato del Comune di Castel Goffredo (MN) in Via Brescia. La zona, di edificazione consolidata è dotata dei principali servizi di vicinato e di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi pubblici, illuminazione e reti di distribuzione dei servizi tecnici; l'accessibilità al centro storico è agevole con brevi tragitti effettuabili anche a piedi o in bicicletta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 496, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	9,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discreto stato di conservazione, conforme al periodo di prima edificazione.		
Descrizione:	Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso condominiale sito nel centro abitato del Comune di Castel Goffredo (MN) in Via Brescia. La zona, di edificazione consolidata è dotata dei principali servizi di vicinato e di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi pubblici, illuminazione e reti di distribuzione dei servizi tecnici; l'accessibilità al centro storico è agevole con brevi tragitti effettuabili anche a piedi o in bicicletta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Ente comune			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Brescia, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	12/192

Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1137, Categoria F1	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discreto stato di conservazione, conforme al periodo di prima edificazione.		
Descrizione:	Area urbana costituente l'area comune di accesso a tutto il complesso condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		