

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	13
Premessa.....	13
Descrizione	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	17
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	18
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	19
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	20
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	21
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1	21
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	22
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	24
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	25
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	26
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	27
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	28
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T.....	29
Lotto 1	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	30
Titolarità	30
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	31
Confini	31
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T.....	32
Consistenza	32
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	33
Dati Catastali	34
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	34

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	34
Stato conservativo	35
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	37
Stato di occupazione	38
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	38
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	38
Provenienze Ventennali	38
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	38
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	40
Formalità pregiudizievoli	42
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	42
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	43
Normativa urbanistica	45
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	45
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	46
Regolarità edilizia	47
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	47
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	48
Vincoli od oneri condominiali	49
Bene N° 1 - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	49
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	49
Lotto 2	49
Completezza documentazione ex art. 567	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	50
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	50



Titolarità	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	50
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	51
Confini	52
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	52
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	52
Consistenza	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	53
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	53
Dati Catastali	54
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	54
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	55
Stato conservativo	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	55
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	56
Parti Comuni.....	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	56
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	56
Servitù, censo, livello, usi civici	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	56
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	56
Caratteristiche costruttive prevalenti	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	56
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	57
Stato di occupazione	58
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	58
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	58
Provenienze Ventennali	58
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	58
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	59
Formalità pregiudizievoli	60
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	60



Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	62
Normativa urbanistica	64
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	64
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	65
Regolarità edilizia	67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	67
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	68
Vincoli od oneri condominiali	68
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1	68
Bene N° 4 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	69
Lotto 3	70
Completezza documentazione ex art. 567	70
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	70
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	70
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	70
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	70
Titolarità	70
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	70
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	72
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	74
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	75
Confini	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	77
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	77
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	78
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	78
Consistenza	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	78
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	79
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	81
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	82
Dati Catastali	83



Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	83
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	84
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	84
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	85
Stato conservativo	85
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	85
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	86
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	86
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	86
Parti Comuni.....	86
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	86
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	87
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	87
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	88
Servitù, censo, livello, usi civici	88
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	88
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	88
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	88
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	89
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	89
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	89
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	90
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	91
Stato di occupazione	91
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	91
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	91
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	91
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	92
Provenienze Ventennali	92
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	92



Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	93
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	95
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	97
Formalità pregiudizievoli.....	98
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	98
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	100
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	102
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	103
Normativa urbanistica.....	105
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	105
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	106
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	107
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	108
Regolarità edilizia.....	109
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	109
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	110
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	112
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	113
Vincoli od oneri condominiali.....	114
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	114
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	114
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	114
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	115
Lotto 4.....	115
Completezza documentazione ex art. 567.....	115
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	115
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1.....	115
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	115
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1.....	115
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	116
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	116

Titolarità.....	116
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	116
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	117
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	119
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	120
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	122
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	123
Confini	125
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	125
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	125
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	125
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	126
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	126
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	126
Consistenza	126
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	126
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	127
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	128
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	129
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	130
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	131
Dati Catastali.....	131
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	131
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	132
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	133
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	133
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	134
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	135
Stato conservativo.....	135
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	135
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	136





Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	136
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	136
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	136
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	137

Parti Comuni.....137

Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	137
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	137
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	138
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	138
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	139
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	139

Servitù, censo, livello, usi civici139

Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	139
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	140
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	140
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	140
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	141
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	141

Caratteristiche costruttive prevalenti141

Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	141
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	142
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	143
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	144
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	145
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	145

Stato di occupazione146

Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	146
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	146
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	146
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	146
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	147



Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T	147
Provenienze Ventennali.....	147
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	147
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	149
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	150
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	152
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	153
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	155
Formalità pregiudizievoli.....	157
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	157
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	159
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	161
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	163
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	165
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	167
Normativa urbanistica.....	169
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	169
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	170
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	171
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	172
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	173
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	174
Regolarità edilizia.....	175
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	175
Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	177
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	179
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	180
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	182
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T.....	184
Vincoli od oneri condominiali	186
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1.....	186



Bene N° 10 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	186
Bene N° 11 - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1.....	186
Bene N° 12 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	186
Bene N° 13 - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	187
Bene N° 14 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T	187
Lotto 5	187
Completezza documentazione ex art. 567	187
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	187
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	187
Titolarità.....	188
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	188
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	188
Confini	189
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	189
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	190
Consistenza	190
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	190
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	191
Dati Catastali.....	191
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	191
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	192
Stato conservativo.....	192
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	192
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	193
Servitù, censo, livello, usi civici	193
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	193
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	193
Caratteristiche costruttive prevalenti	193
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	193
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	194
Stato di occupazione	194
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	194



Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	195
Provenienze Ventennali.....	195
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	195
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	196
Formalità pregiudizievoli.....	197
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	197
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	198
Normativa urbanistica.....	200
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	200
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	202
Regolarità edilizia.....	204
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	204
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	205
Vincoli od oneri condominiali.....	206
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	206
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	206
Stima / Formazione lotti	206
Lotto 1	206
Lotto 2	210
Lotto 3	214
Lotto 4	219
Lotto 5	229



INCARICO

In data 04/06/2021, il sottoscritto Arch. Lui Alessandro, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro@studioluipoltronieri.com, PEC alessandro.lui@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T
- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T
- **Bene N° 9** - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1
- **Bene N° 11** - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T
- **Bene N° 14** - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T
- **Bene N° 15** - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Villa unifamiliare di due piani f.t. con cantina, area cortiva esclusiva (Bene n.1) e garage (Bene n. 2) in corpo staccato di un piano f.t. collegato alla villa da un porticato.

Il compendio di cui al Lotto 1, del quale il presente bene costituisce porzione, si trova in posizione periferica rispetto al centro di Casaloldo e ha accesso da Via San Vito.

La villa presenta il seguente assetto distributivo:

- al piano terra, la zona giorno composta di ingresso con bussola, ripostiglio, soggiorno, cucina pranzo, portico, lavanderia, bagno e la zona notte costituita da disimpegno, antibagno, bagno, tre camere da letto, delle quali una con bagno annesso;

- al piano primo, saletta, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera da letto con balcone.

Si precisa che la cantina è al piano terra, in corpo staccato comprendente anche il garage di cui al Bene n. 2.

Per quanto riguarda la consistenza dell'area cortiva esclusiva, si precisa che a Sud il confine del lotto, evidente nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale (vd. All. 3), non è individuato da alcuna recinzione che separi la porzione pertinenziale oggetto di stima dalle adiacenti ragioni di terzi.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 1 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 16/07/2021 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 1 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 16/07/2021 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva altro accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Garage (Bene n. 2) in corpo staccato di un piano f.t. collegato da porticato alla villa con cantina e area cortiva esclusiva (Bene n. 1).

Il compendio di cui al Lotto 1, del quale il presente bene costituisce porzione, si trova in posizione periferica rispetto al centro di Casaloldo e ha accesso da Via San Vito.

Il garage presenta il seguente assetto distributivo:

- al piano terra, ampio ambiente ad autorimessa.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 1 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 16/07/2021 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 1 alla presenza del

personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 16/07/2021 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva altro accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

In fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale) di due piani f.t. e interrato (autorimesse), denominato **** Omissis ****, appartamento al piano primo (Bene n.3) con garage al piano interrato (Bene n. 4).

Il compendio di cui al Lotto 2 si trova in posizione semicentrale rispetto al centro di Casaloldo e ha accesso da Via dei Caduti n.2.

L'appartamento, con accesso da parti comuni condominiali (area cortiva, porticato, ingresso / vano scale, etc.), presenta il seguente assetto distributivo:

zona giorno composta di ingresso soggiorno/pranzo con balcone, cucina abitabile con dispensa e la zona notte costituita da disimpegno, bagno, due camere da letto.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 2 non sia soggetta ad IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 2 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/8/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

In fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale) di due piani f.t. e interrato (autorimesse), denominato **** Omissis ****, garage al piano interrato (Bene n. 4) di pertinenza dell'appartamento al piano primo di cui al Bene n.3.

Il compendio di cui al Lotto 2 si trova in posizione semicentrale rispetto al centro di Casaloldo e ha accesso da Via dei Caduti.

Il garage consta di un vano adibito ad autorimessa accessibile dall'area cortiva condominiale.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 2 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 2 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/8/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, appartamento ai piani terra e primo (Bene n.5) con accesso indipendente al civico n. 12 di Via Togliatti.

L'appartamento in questione, collegato dall'interno al magazzino part. 122/305 di cui al Bene n. 6 e al negozio di cui al bene n. 7 (ovvero alle altre uu.ii. che compongono il fabbricato) presenta il seguente assetto distributivo: al piano terra, ingresso e lavanderia; al primo piano, atrio, cucina, soggiorno, due camere da letto (una singola e una matrimoniale) ripostiglio, disbrigo, bagno. I due livelli sono collegati da una scala interna.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 3 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 3 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/8/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).



BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, magazzini / depositi al piano terra (Bene n. 6) con accesso indipendente al civico n. 8 di Via Togliatti.

I magazzini in questione, uno collegato dall'interno all'appartamento e al negozio (ovvero ai Beni 5 e 7, che sono altre uu.ii. pignorate che compongono il fabbricato), consta di un ampio ambiente suddiviso in due parti da pilastri, del locale tecnico annesso e, a Est, di un altro magazzino indipendente, a se stante, con la medesima destinazione (magazzino) accessibile dall'area cortiva comune.

Si tratta di un fabbricato strumentale.

In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue:

"il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specie ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento).

L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento.

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.

Omissis

1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento.

Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata,



28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 3 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/8/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).



BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, negozio al piano terra (Bene n.7) con accesso indipendente al civico n. 10 di Via Togliatti.

Il negozio in questione, collegato dall'interno al magazzino part. 122/305 di cui al Bene n. 6 e all'appartamento di cui al Bene n. 5 (ovvero alle altre uu.ii. che compongono il fabbricato) presenta il seguente assetto distributivo: ingresso spazio esposizione e vendita, corridoio di distribuzione ai servizi igienici, ripostiglio, corridoio verso appartamento e magazzino.

Si tratta di un fabbricato strumentale.

In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue:

"il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specie ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento).

L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento.

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.

Omissis

1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento.

Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata,



28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 3 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/8/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).



BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Area pertinenziale (Bene n. 8) di fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale.

Come esposto anche nel capitolo "Parti comuni" dei Beni 5, 6 e 7, il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Tale Ente Comune funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria).

Si presume che la vendita non sia soggetta ad IVA.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 3 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).



BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, costituita di abitazione (Bene n.9), con accesso indipendente al civico n. 4 di Via Togliatti, e dell'annesso garage (Bene n. 10).

Si precisa che è di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13).



L'unità abitativa di cui al Bene n. 9 presenta il seguente assetto distributivo interno: al piano seminterrato, vano scala, cantina, ripostiglio e lavanderia (oltre al garage di cui al Bene n. 10); al piano terra (in questo caso piano rialzato) - accessibile dall'area cortiva mediante scala con ballatoio in quota - ingresso, due camere zona giorno, una cucina e vano scala; al primo piano, due camere da letto, una stanza, un bagno, due balconi (a Sud e a Nord), un corridoio di distribuzione. I tre livelli sono collegati dalla scala interna.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 4 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, costituita di abitazione (Bene n.9), con accesso indipendente al civico n. 4 di Via Togliatti, e dell'annesso garage (Bene n. 10).

Si precisa che è di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13).

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 10, posta al piano seminterrato, consta di un vano garage accessibile dall'esterno dall'area cortiva comune e collegato dall'interno ai locali di servizio (vano scala, cantina, ripostiglio e lavanderia) dell'abitazione (Bene n.9) alla quale è annesso.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 4 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, costituita di abitazione (Bene n.11), con accesso indipendente al civico n. 6 di Via Togliatti, e dell'annesso garage (Bene n. 12). Si precisa che è di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13).

L'unità abitativa di cui al Bene n. 11 presenta il seguente assetto distributivo interno: al piano seminterrato, vano scala, cantina e lavanderia (oltre al garage di cui al Bene n. 12); al piano terra (in questo caso piano rialzato) - accessibile dall'area cortiva mediante scala con ballatoio in quota - ingresso, due camere zona giorno, una cucina e vano scala; al primo piano, due camere da letto, una stanza, un bagno, due balconi (a Sud e a Nord), un corridoio di distribuzione. I tre livelli sono collegati dalla scala interna.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 4 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, costituita di abitazione (Bene n.11), con accesso indipendente al civico n. 6 di Via Togliatti, e dell'annesso garage (Bene n. 12).

Si precisa che è di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13).

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 12, posta al piano seminterrato, consta di un vano garage accessibile dall'esterno dall'area cortiva comune e collegato dall'interno ai locali di servizio (vano scala, cantina e lavanderia) dell'abitazione (Bene n. 11) alla quale è annesso.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 4 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 13 consta di un garage in corpo staccato di un piano fuori terra costruito in abuso sull'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14) di pertinenza dell'edificio bifamiliare.

L'accesso carraio al garage in questione dalla Via Togliatti avviene dall'area cortiva comune attraverso i due cancelli carrai posti sul lato Sud del lotto.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 4 alla presenza del

personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

L'area cortiva comune (mapp. 123/8 - B.C.N.C. - Bene n. 14) di pertinenza del fabbricato bifamiliare già descritto, consta di un'area a verde con prato, essenze arboree e arbustive (tra le quali si notano due palme sul lato Sud del lotto), sulla quale è presente anche una rimessa in corpo staccato di modeste dimensioni (ml. 5.00*2,40) eretta in abuso, da demolire (a tale proposito si rimanda al Bene 13, Lotto 4).

Il mappale 123/8 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo (MN) Fg. 6 mappali 123/3 (appartamento - Bene n. 9), 123/4 (garage - Bene n. 10), 123/5 (appartamento - Bene n. 11), 123/6 (garage - Bene n. 12), 123/7 (garage in corpo staccato - Bene n. 13).

L'area cortiva comune in questione è delimitata da recinzione e ha tre accessi: due accessi carrai (uno per ciascuna porzione della bifamiliare) su via Togliatti e un accesso pedonale, sul lato Ovest del lotto.

Tutti e tre affacciano sulla part. 122/304 (altre ragioni stessa ditta - vd. Ente comune Lotto 3).

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di

ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 4 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Nel centro storico di Casaloldo, all'interno di cortina edilizia, ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale (Bene n. 15) e terreno (Bene n. 16, confinante con l'area cortiva a Est).

L'unità abitativa di cui al Bene n. 15, con accesso al civico n. 12 di Via Trieste, al piano terra si compone di ingresso e cucina comunicanti, portico, cantina e servizio igienico accessibile dalla cantina, ripostiglio, piccola area cortiva pertinenziale; dal portico una scala conduce a due camere al primo piano; allo stesso livello si trovano anche un fienile e un ripostiglio, accessibili solamente con scala a pioli in quanto privi di collegamento sia con i vani di primo piano che con il piano terra.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso



a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 5 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Nel centro storico di Casaloldo, terreno edificabile (Bene n. 16) confinante a Est (confine non individuato fisicamente) con l'area cortiva annessa alla ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra e di cui al Bene n. 15.

"La cessione di terreni è assoggettata all'applicazione dell'IVA (nella misura ordinaria del 22%), ove l'aggiudicatario sia un soggetto passivo Iva e si tratti di un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria".

Invero, ai sensi dell'art.2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" mentre, in tutti gli altri casi, la cessione è soggetta a IVA (al 22%)".

Fonte: forum.inexecutivis.it, 17 novembre 2019.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 5 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 1 (Beni 1 e 2), identificato al NCEU di Castiglione delle Stiviere al Fg. 6 mapp. 844/1 e mapp. 844/2, risulta in proprietà a **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 02/06/1974, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 1/4 e a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 3/4, in forza di:

- scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Massimo Bertolucci in Mantova 01/06/2000 rep. n. 35361;

- denuncia di successione registrata a Castiglione delle Stiviere in data 20/02/2002 al n.7 vol. 380 ed ivi trascritta in data 22/07/2002 ai n.ri 3779/2501 alla quale ha fatto seguito denuncia di successione integrativa per beni non oggetto di relazione, registrata a Castiglione delle Stiviere in data 23 luglio 2014 al n. 295/9990/14 ed ivi trascritta in data 26 agosto 2014 ai nn 3062/2170.

Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 6 giugno 2002 ai nn. 2825/1887 in forza all'atto in data 3 giugno 2002 n. 55802 di Rep. Notaio Molinari (vd. capitolo: "Provenienza ventennale").

Regime patrimoniale

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati

si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 1 (Beni 1 e 2), identificato al NCEU di Castiglione delle Stiviere al Fg. 6 mapp. 844/1 e mapp. 844/2, risulta in proprietà a **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 02/06/1974, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 1/4 e a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 3/4, in forza di:

- denuncia di successione registrata a Castiglione delle Stiviere in data 20/02/2002 al n.7 vol. 380 ed ivi trascritta in data 22/07/2002 ai n.ri 3779/2501 alla quale ha fatto seguito denuncia di successione integrativa per beni non oggetto di relazione, registrata a Castiglione delle Stiviere in data 23 luglio 2014 al n. 295/9990/14 ed ivi trascritta in data 26 agosto 2014 ai nn 3062/2170.

Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 6 giugno 2002 ai nn. 2825/1887 in forza all'atto in data 3 giugno 2002 n. 55802 di Rep. Notaio Molinari (vd. capitolo: "Provenienza ventennale").

Regime patrimoniale

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 1 è confinante nell'insieme e da Nord in senso N.E.S.O.: con strada San Vito, con part. 899, con part. 904, ancora con part. 904 e come meglio in mappa e di fatto.

Bene N. 1 - Abitazione

l'unità immobiliare è confinante da Nord ed in senso N.E.S.O.: con area cortiva di pertinenza, con area cortiva di pertinenza, ancora con area cortiva di pertinenza e part. 844 sub. 2, con area cortiva di pertinenza e come meglio in mappa e di fatto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 1 è confinante nell'insieme e da Nord in senso N.E.S.O.: con strada San Vito, con part. 899, con part. 904, ancora con part. 904 e come meglio in mappa e di fatto.

Bene N. 2 - Garage

da Nord ed in senso N.E.S.O.: con part. 844 sub. 1, con area cortiva di pertinenza, con part. 904, con area cortiva di pertinenza e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area cortiva esclusiva	1163,80 mq	1163,80 mq	0,20	232,76 mq	0,00 m	T
Abitazione	186,00 mq	219,00 mq	1,00	219,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	88,20 mq	103,80 mq	1,00	103,80 mq	3,00 m	1
Portico	85,00 mq	85,00 mq	0,40	34,00 mq	3,00 m	T
Cantina	12,90 mq	15,20 mq	0,50	7,60 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				597,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				597,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati, **** Omissis ****, nato a Asola (MN) il 02/06/1974, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, erano intestatari dell'intera piena proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima in forza di:

- scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Massimo Bertolucci in Mantova 01/06/2000 rep. n. 35361;

- denuncia di successione registrata a Castiglione delle Stiviere in data 20/02/2002 al n.7 vol. 380 ed ivi trascritta in data 22/07/2002 ai n.ri 3779/2501 alla quale ha fatto seguito denuncia di successione integrativa per beni non oggetto di relazione, registrata a Castiglione delle Stiviere in data 23 luglio 2014 al n. 295/9990/14 ed ivi trascritta in data 26 agosto 2014 ai nn 3062/2170.

Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 6 giugno 2002 ai nn. 2825/1887 in forza all'atto in data 3 giugno 2002 n. 55802 di Rep. Notaio Molinari (vd. capitolo: "Provenienza ventennale").

In merito alla consistenza dell'area cortiva esclusiva si precisa che a Sud il confine del lotto, evidente nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale (vd. All. 3), non è individuato da alcuna recinzione che separi la porzione pertinenziale oggetto di stima dalle adiacenti ragioni di terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	34,15 mq	40,20 mq	0,50	20,10 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati, **** Omissis ****, nato a Asola (MN) il 02/06/1974, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, erano intestatari dell'intera piena proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima in forza di:

- denuncia di successione registrata a Castiglione delle Stiviere in data 20/02/2002 al n.7 vol. 380 ed ivi trascritta in data 22/07/2002 ai n.ri 3779/2501 alla quale ha fatto seguito denuncia di successione integrativa per beni non oggetto di relazione, registrata a Castiglione delle Stiviere in data 23 luglio 2014 al n. 295/9990/14 ed ivi trascritta in data 26 agosto 2014 ai nn 3062/2170.

Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 6 giugno 2002 ai nn. 2825/1887 in forza all'atto in data 3 giugno 2002 n. 55802 di Rep. Notaio Molinari (vd. capitolo: "Provenienza ventennale").

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	844	1		A7	3	14.5	360.00 mq	1123,29 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 1 è stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

In occasione del sopralluogo il CTU riscontrava inoltre la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio a meno di difformità di scarsa rilevanza (tamponamento finestrelli cantina) che, non modificando il numero dei vani e la rendita catastale dell'immobile, non rendono obbligatoria la presentazione di dichiarazione di variazione in catasto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	844	2		C6	2	35.00	42.00 mq	56,04 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 1 e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

In occasione del sopralluogo il CTU riscontrava inoltre la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Come si può vedere dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, la villa (Bene n. 1) presenta finiture di livello medio/alto. Lo stato di manutenzione è normale per interni ed esterni.

Per quanto riguarda gli impianti sono presenti agli atti del Comune di Casaloldo il certificato di conformità degli impianti elettrici in data 29/10/01 e il certificato di conformità degli impianti idrotermosanitari in data 15/02/01, a corredo della domanda di Abitabilità. Data la formazione non recente degli stessi non si esclude la necessità di compiere adeguamenti alla normativa vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Come si può vedere dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, la rimessa (Bene n. 2) presenta finiture di livello medio/alto. Lo stato di manutenzione è normale per interno ed esterno.

E' presente agli atti del Comune di Casaloldo, a corredo della domanda di Abitabilità, il certificato di conformità degli impianti elettrici in data 29/10/01; data la formazione non recente, non si esclude la necessità di compiere adeguamenti alla normativa vigente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

La villa (Bene n. 1), edificata nei primi anni 2000, presenta le caratteristiche tipologiche di una casa unifamiliare di due piani fuori terra con cantina, area cortiva esclusiva e garage in corpo staccato di un piano f.t. (Bene n. 2), collegato alla villa stessa da un porticato (verso il quale si apre anche un forno in muratura).

Le facciate esterne dell'immobile sono in gran parte rivestite di mattoni sabbiati (faccia a vista); dove intonacate e dipinte, la coloritura è di tonalità rossa. Le aperture, compresa quella d'ingresso, sono evidenziate da cornici bianche: gli infissi esterni (finestre, porte finestre, serramento d'ingresso) e gli scuri sono in legno. Il serramento d'ingresso si compone di un'anta centrale in legno e vetrate laterali fisse.

I pavimenti esterni sono in mattonelle di cotto con profili in marmo bianco (vialetto d'ingresso, marciapiedi perimetrali e portico) e in porfido a cubetti (percorso carrabile); per il resto l'area cortiva esclusiva è organizzata a verde (prato, arbusti, essenze ad alto fusto).

Il lotto è delimitato da recinzione su tre lati: Nord, Est, Ovest; sul lato Sud, invece, il confine di proprietà, evidente nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale (vd. All. 3), non è individuato e distinto dalle adiacenti ragioni di terzi. Gli accessi pedonale e carraio, avvengono da due cancelli distinti da Via San Vito. L'accesso pedonale è sormontato da una tettoia (vd. documentazione fotografica in All. 1).

L'assetto distributivo interno della unifamiliare al piano terra è il seguente: zona giorno composta di ingresso (con bussola), ripostiglio, soggiorno, cucina pranzo, portico, lavanderia, bagno e zona notte costituita da disimpegno, antibagno, bagno, tre camere da letto, delle quali una con bagno annesso.

Al piano primo si trovano invece, saletta, disimpegno, ripostiglio (ripostiglio è la destinazione d'uso catastale; di fatto, al momento del sopralluogo, tale vano risultava predisposto come una seconda cucina), bagno e camera da letto con balcone.

I due livelli sono collegati da una scala interna tra muri.

Si precisa che la cantina è al piano terra, in corpo staccato comprendente anche il garage di cui al Bene n. 2.

A proposito della struttura della villa nel Collaudo statico dell'immobile si legge che la stessa presenta "fondazioni continue in c.a., murature in blocchi di laterizio alveolato, solai in latero cemento, pilastri e travi in c.a., copertura parte in legno per soggiorno, porticati, garages, primo piano e parte in muricci e tavelloni". Il manto di copertura è in tegole di cotto, le gronde sono in legno.

La Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento (protocollata dal Comune di Casaloldo in data 08/05/2002 attesta che:

- per i muri perimetrali è stata adottata la seguente coibentazione: muro portante in poroton (sp. cm. 25), pannello in polistirene (sp. cm. 4), tavolati doppio UNI o mattoni pieni (sp. cm. 12);
- per gli orizzontamenti è stata adottata la seguente coibentazione: solaio a struttura mista + caldana ISOCAL (sp. cm. 24 + 10); solaio di copertura in legno + pannello in polistirene (sp. cm. 10 + 8);
- per i serramenti esterni: porte e finestre in legno massiccio e vetrocamera 4/12/4.

L'esposizione dell'immobile è su tutti i lati. Le altezze interne dei locali mansardati (soggiorno al piano terra, saletta al piano primo, etc.) variano in relazione all'andamento del tetto (con orditura in legno a vista). In particolare, al piano terra, nel soggiorno le altezze sono di circa 3,35 ml. e 4,60 ml. all'imposta e di 5,05 ml. al colmo, mentre negli altri ambienti (cucina, camera da letto, etc.) l'altezza è di circa 3,00 ml.



Al primo piano, la saletta ha un'altezza di circa 3,00 ml. all'imposta e di 3,80 ml. al colmo e la stanza da letto di 3,00 ml. all'imposta.

Per quanto riguarda le finiture interne si precisa che: i muri interni dell'abitazione sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in legno (parquet) sia al piano terra che al primo piano eccettuati i bagni, pavimentati e rivestiti con mattonelle di gres e la lavanderia, con pavimento in cotto; le porte interne sono di legno.

L'unità abitativa è termoa autonoma (caldaia e riscaldamento a pavimento) e dotata di impianto di raffrescamento (split e unità esterne).

Sono presenti agli atti del Comune di Casaloldo, a corredo della domanda di Abitabilità, il certificato di conformità degli impianti elettrici in data 29/10/01 e il certificato di conformità degli impianti idrotermosanitari del 15/02/01. Data la formazione non recente degli stessi, non si esclude la necessità di compiere adeguamenti alla normativa vigente.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, la villa (Bene n. 1) presenta finiture di livello medio/alto. Lo stato di manutenzione è normale per interni ed esterni.

Infine, si nota che il progetto approvato prevedeva la dispersione dei reflui domestici mediante subirrigazione in vista del futuro allaccio alla fognatura di lottizzazione, all'epoca ancora da realizzare.

Per quanto accertato chiedendo delucidazioni all'U.T. del Comune di Casaloldo, tale fognatura non è stata costruita; inoltre, dal momento che parte del lotto pertinenziale originario è stato ceduto (vd. nota capitolo "Consistenza immobile"), si presume che allo stato attuale la dispersione dei reflui (se rispondente allo schema di progetto) avvenga in un'area ora di proprietà di terzi.

L'approvvigionamento idrico, per quanto possibile accertare, è da pozzo privato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Il garage (Bene n. 2) in corpo staccato di un piano f.t., edificato nei primi anni 2000, costituisce pertinenza della villa con cantina e area cortiva esclusiva (Bene n. 1) ed è collegato alla villa stessa da un porticato.

Il compendio di cui al Lotto 1, del quale il presente bene costituisce porzione, si trova in posizione periferica rispetto al centro di Casaloldo e ha accesso da Via San Vito.

La rimessa presenta il seguente assetto distributivo:

- al piano terra, ampio ambiente ad autorimessa.

Le facciate esterne dell'unità immobiliare (Bene n.2) sono intonacate e dipinte, la coloritura è di tonalità rossa.

Le caratteristiche costruttive del garage sono analoghe a quelle della villa ovvero, come si evince dal Collaudo statico dell'immobile: fondazioni continue in c.a., murature in blocchi di laterizio alveolato, struttura della copertura in legno a vista. Il manto di copertura è in tegole di cotto, le gronde sono presumibilmente in rame.

La rimessa ha due accessi: un accesso carraio / pedonale dal portone basculante rivestito in legno posto sul fronte Ovest della stessa e un accesso pedonale (porta) sul lato Nord; sono presenti inoltre alcuni finestrelli. L'u.i. è pavimentata in cotto come il portico e ha pareti interne intonacate e dipinte di bianco.

L'altezza interna varia in relazione all'andamento della copertura ed è di circa 3,35 ml. e 4,00 ml. all'imposta e di 4,50 ml. al colmo.

Il garage è provvisto di impianto elettrico.

E' presente agli atti del Comune di Casaloldo, a corredo della domanda di Abitabilità, il certificato di conformità degli impianti elettrici in data 29/10/01; data la formazione non recente, non si esclude la necessità di compiere adeguamenti alla normativa vigente.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, la rimessa (Bene n. 2) presenta finiture di livello medio/alto. Lo stato di manutenzione è normale per interno ed esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Il compendio immobiliare di cui ai Beni 1 e 2 risulta occupato dagli esecutati come attestato dai certificati di residenza storici forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo in All. 6.

In particolare:

**** Omissis **** risulta residente in Via San Vito 11 int. A;

**** Omissis **** risulta residente in Via San Vito 11 int. B, dal 29/12/2014.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Il compendio immobiliare di cui ai Beni 1 e 2 risulta occupato dagli esecutati come attestato dai certificati di residenza storici forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo in All. 6.

In particolare:

**** Omissis **** risulta residente in Via San Vito 11 int. A;

**** Omissis **** risulta residente in Via San Vito 11 int. B, dal 29/12/2014.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita (*)			
Dal 01/06/2000	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BERTOLUCCI	01/06/2000	35361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE	09/06/2000	3047	2034

		STIVIERE			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione (**)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	22/07/2002	3779	2501
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	20/02/2002	7	380

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(*) Si nota che in tale atto di compravendita si legge: "tutti gli oneri di urbanizzazione primaria così come previsti nella Convenzione di Lottizzazione stipulata con atto del Notaio Dott. G. Rossi in data 2 ottobre 1990 n. 71.862 di Rep., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Castiglione delle Stiviere in data 5 ottobre 1990 ai nn. 3458/2358 cui seguì la convenzione di lottizzazione stipulata dal Notaio Dott. Bertolucci in data odierna sono a carico della società venditrice. Faranno comunque carico alla parte acquirente tutte le spese e gli oneri per la manutenzione e la rimessa in pristino delle opere di urbanizzazione primaria prospicienti il lotto oggetto del presente atto eventualmente danneggiate dalla stessa durante i lavori di ricostruzione a far tempo dalla data di apertura del cantiere fino al tempo del passaggio delle opere al Comune di Casaloldo.

La parte acquirente dovrà realizzare sul lotto medesimo un insediamento che sia conforme per destinazione e caratteristiche tecnico-costruttive alle previsioni del Piano di lottizzazione.

- Sono a carico della parte acquirente, in ragione di quota e come da Convenzione di lottizzazione, tutti gli oneri, contributi e tasse relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, nonché da oggi e in ragione di quota, tutti gli oneri, contributi e tasse richiesti da Consorzio di Bonifica competente.

Sono pure a carico della parte acquirente tutti gli oneri derivanti dall'allacciamento alla rete di distribuzione dell'ENEL, GAS, ACQUA e TELECOM. La parte acquirente dovrà provvedere autonomamente a inoltrare le idonee richieste alle rispettive società concedenti. La parte venditrice realizzerà le reti primarie come da convenzione".

(**) Per completezza si riporta estratto della certificazione notarile agli atti nella quale si legge: "in data 21

agosto 2001 è deceduto il signor **** Omissis **** lasciando successibili della quota di 1/2 (un mezzo) a lui spettante il figlio **** Omissis **** ed il coniuge **** Omissis **** come risulta dalla denuncia di successione registrata a Castiglione delle Stiviere in data 20 febbraio 2002 al n.7 vol. 380 ed ivi trascritta in data 22 luglio 2002 ai nn. 3779/2501 alla quale ha fatto seguito denuncia di successione integrativa per beni non oggetto di relazione, registrata a Castiglione delle Stiviere in data 23 luglio 2014 al n. 295/9990/14 ed ivi trascritta in data 26 agosto 2014 ai nn 3062/2170.

Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 6 giugno 2002 ai nn. 2825/1887 in forza all'atto in data 3 giugno 2002 n. 55802 di Rep. Notaio Molinari".

Lo scrivente CTU ha preso visione dell'atto di provenienza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, gli esecutati, infatti, non lo hanno prodotto e per tale motivo non è stato possibile inserirlo come allegato.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2000	**** Omissis ****	Compravendita (*)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BERTOLUCCI	01/06/2000	35361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	09/06/2000	3047	2034
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione (**)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	22/07/2002	3779	2501
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	20/02/2002	7	380
--	--	-------------------------------	------------	---	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(*) Si precisa che in tale atto di compravendita si legge: "tutti gli oneri di urbanizzazione primaria così come previsti nella Convenzione di Lottizzazione stipulata con atto del Notaio Dott. G. Rossi in data 2 ottobre 1990 n. 71.862 di Rep., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Castiglione delle Stiviere in data 5 ottobre 1990 ai nn. 3458/2358 cui seguì la convenzione di lottizzazione stipulata dal Notaio Dott. Bertolucci in data odierna sono a carico della società venditrice. Faranno comunque carico alla parte acquirente tutte le spese e gli oneri per la manutenzione e la rimessa in pristino delle opere di urbanizzazione primaria prospicienti il lotto oggetto del presente atto eventualmente danneggiate dalla stessa durante i lavori di ricostruzione a far tempo dalla data di apertura del cantiere fino al tempo del passaggio delle opere al Comune di Casaloldo.

La parte acquirente dovrà realizzare sul lotto medesimo un insediamento che sia conforme per destinazione e caratteristiche tecnico-costruttive alle previsioni del Piano di lottizzazione.

- Sono a carico della parte acquirente, in ragione di quota e come da Convenzione di lottizzazione, tutti gli oneri, contributi e tasse relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, nonché da oggi e in ragione di quota, tutti gli oneri, contributi e tasse richiesti da Consorzio di Bonifica competente.

Sono pure a carico della parte acquirente tutti gli oneri derivanti dall'allacciamento alla rete di distribuzione dell'ENEL, GAS, ACQUA e TELECOM. La parte acquirente dovrà provvedere autonomamente a inoltrare le idonee richieste alle rispettive società concedenti. La parte venditrice realizzerà le reti primarie come da convenzione".

(**) Per completezza si riporta estratto della certificazione notarile agli atti nella quale si legge: "in data 21 agosto 2001 è deceduto il signor **** Omissis **** lasciando successibili della quota di 1/2 (un mezzo) a lui spettante il figlio **** Omissis **** ed il coniuge **** Omissis **** come risulta dalla denuncia di successione registrata a Castiglione delle Stiviere in data 20 febbraio 2002 al n.7 vol. 380 ed ivi trascritta in data 22 luglio 2002 ai nn. 3779/2501 alla quale ha fatto seguito denuncia di successione integrativa per beni non oggetto di relazione, registrata a Castiglione delle Stiviere in data 23 luglio 2014 al n. 295/9990/14 ed ivi trascritta in data 26 agosto 2014 ai nn 3062/2170.

Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 6 giugno 2002 ai nn. 2825/1887 in forza all'atto in data 3 giugno 2002 n. 55802 di Rep. Notaio Molinari".

Lo scrivente CTU ha preso visione dell'atto di provenienza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, gli eseguiti, infatti, non lo hanno prodotto e per tale motivo non è stato possibile inserirlo come allegato.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa,

per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE aggiornate al 05/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 15 dicembre 2014 n. 9160/2014 di repertorio. A margine di detta iscrizione ipotecaria si rilevano due annotamenti per riduzione somma e precisamente in data 06 novembre 2015 ai nn. 4122/630 ed in data 11 novembre 2015 ai nn. 4201/656.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018
Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 15 luglio 2019 n. 570/2019. Con precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 sono gravati limitatamente alla quota di 2/24 proprietà di **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 20/12/2019
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 29 aprile 2019 n. 651/2019 di Rep. Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 04/08/2020

Reg. gen. 2911 - Reg. part. 2033

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 15 luglio 2020 n. 1675 di Repertorio.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che i dati riportati fanno riferimento alle Certificazioni notarili depositate che riportano dati aggiornati a tutto il 05/10/2020 (redatta dal Notaio Luigi Zampaglione) e al 30/06/2021 (redatta dal Notaio Nicola Ariasi).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE aggiornate al 05/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/10/2015

Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631

Importo: € 810.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 15 dicembre 2014 n. 9160/2014 di repertorio; A margine di detta iscrizione ipotecaria si rilevano due annotamenti per riduzione somma e precisamente in data 06 novembre 2015 ai nn. 4122/630 ed in data 11 novembre 2015 ai nn. 4201/656.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018

Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396

Importo: € 225.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 11/09/2019

Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636

Importo: € 700.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 15 luglio 2019 n. 570/2019. Con precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 sono gravati limitatamente alla quota di 2/24 proprietà di **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 29 aprile 2019 n. 651/2019 di Rep. Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 04/08/2020

Reg. gen. 2911 - Reg. part. 2033

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 15 luglio 2020 n. 1675 di Repertorio.



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura



Si precisa che i dati riportati fanno riferimento alle Certificazioni notarili depositate che riportano dati aggiornati a tutto il 05/10/2020 (redatta dal Notaio Luigi Zampaglione) e al 30/06/2021 (redatta dal Notaio Nicola Ariasi).



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio ricade nel seguente ambito:

ART.21 AMBITI AC6 (AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI)

Questa zona individua alcune aziende esistenti che svolgono attività produttive di tipo industriali. Sono individuate come tali anche aree dotate di strumento urbanistico esecutivo in attuazione di previsioni del P.G.T. vigente, pertanto fino al soddisfacimento di tutto quanto previsto dalla convenzione attualmente stipulata tra il Comune e i privati rimangono in essere le condizioni stabilite dalla convenzione stessa. E' data facoltà di presentare progetti di variante ai P.L. inseriti in questa zona al fine di adeguarli alle nuove previsioni. In assenza di tale adeguamento e fino al soddisfacimento di quanto previsto dalla convenzione in essere, rimangono valide tutte le condizioni stabilite dalla convenzione stessa, e solo ad assunzione avvenuta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune si potrà procedere in riferimento alle presenti N.T.A.

L'attuazione in questa Zona è soggetta a concessione singola, fatte salve le situazioni per le quali l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno far precedere l'adozione di un Piano Attuativo.

Destinazioni d'uso prevalenti

- media industria, artigianato;
- attività commerciali
- autorimesse pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori di analisi e ricerche;
- residenza limitatamente alla direzione o titolare e del custode.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- residenza, se non nei limiti precedentemente indicati;
- attività agricole;

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 0,85 mq./mq.

comprendendo i volumi destinati alla residenza ammissibile.

Rapporto di copertura (R.c.): 60%.

Rapporto di permeabilità Rp 30%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 9,00.

E' ammessa deroga sino a mt. 20,00 per impianti tecnologici indispensabili



per lo svolgimento dell'attività produttiva.

Per la residenza, se non incorporata nel volume dell'edificio principale, l'altezza massima è fissata in ml. 7,50.

Limitazione dell'edificazione residenziale

La superficie residenziale ammessa è stabilita in un massimo complessivo di mq. 300,00 di S.U. e limitatamente a due appartamenti; è comunque garantita la possibilità di edificare un appartamento avente una S.u. non superiore a mq. 100,00 indipendentemente dalla consistenza dell'insediamento. Per tale/i alloggio/i dovrà essere stipulato atto unilaterale di vincolo notarile registrato e trascritto di pertinenzialità all'attività produttiva di appartenenza.

Trattamento delle acque di scarico

Le acque di rifiuto, prima di essere convogliate nelle fognature comunali, dovranno essere opportunamente depurate così come stabilito dalla legislazione vigente.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART.21 AMBITI AC6 (AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI)

Questa zona individua alcune aziende esistenti che svolgono attività produttive di tipo industriali. Sono individuate come tali anche aree dotate di strumento urbanistico esecutivo in attuazione di previsioni del P.G.T. vigente, pertanto fino al soddisfacimento di tutto quanto previsto dalla convenzione attualmente stipulata tra il Comune e i privati rimangono in essere le condizioni stabilite dalla convenzione stessa. E' data facoltà di presentare progetti di variante ai P.L. inseriti in questa zona al fine di adeguarli alle nuove previsioni. In assenza di tale adeguamento e fino al soddisfacimento di quanto previsto dalla convenzione in essere, rimangono valide tutte le condizioni stabilite dalla convenzione stessa, e solo ad assunzione avvenuta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune si potrà procedere in riferimento alle presenti N.T.A.

L'attuazione in questa Zona è soggetta a concessione singola, fatte salve le situazioni per le quali l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno far precedere l'adozione di un Piano Attuativo.

Destinazioni d'uso prevalenti

- media industria, artigianato;
- attività commerciali
- autorimesse pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori di analisi e ricerche;
- residenza limitatamente alla direzione o titolare e del custode.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- residenza, se non nei limiti precedentemente indicati;
- attività agricole;

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 0,85 mq./mq.

comprendendo i volumi destinati alla residenza ammissibile.

Rapporto di copertura (R.c.): 60%.

Rapporto di permeabilità Rp 30%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 9,00.

E' ammessa deroga sino a mt. 20,00 per impianti tecnologici indispensabili per lo svolgimento dell'attività produttiva.

Per la residenza, se non incorporata nel volume dell'edificio principale, l'altezza massima è fissata in ml. 7,50.

Limitazione dell'edificazione residenziale

La superficie residenziale ammessa è stabilita in un massimo complessivo di mq. 300,00 di S.U. e limitatamente a due appartamenti; è comunque garantita la possibilità di edificare un appartamento avente una S.u. non superiore a mq. 100,00 indipendentemente dalla consistenza dell'insediamento. Per tale/i alloggio/i dovrà essere stipulato atto unilaterale di vincolo notarile registrato e trascritto di pertinenzialità all'attività produttiva di appartenenza.

Trattamento delle acque di scarico

Le acque di rifiuto, prima di essere convogliate nelle fognature comunali, dovranno essere opportunamente depurate così come stabilito dalla legislazione vigente.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

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

Il compendio immobiliare pignorato - villa con cantina, area cortiva esclusiva e garage - è stato edificato tra la fine del 1999 e il 2002 in forza dei seguenti atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN):

- D.I.A. 33/99 Prot. n. 4397 del 21/10/1999, presumibilmente per la costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia 76/99 del 08/10/1999, "per la costruzione di villa unifamiliare; Denuncia di Inizio lavori in data 10/11/1999; si precisa che in detta Concessione Edilizia si legge: "la presente è da ritenersi valida solo a seguito di stipula notarile della Convenzione Urbanistica relativa all'attuazione della variante al Piano di lottizzazione n. 10/b";
- Istanza per trasferimento Concessione Edilizia Prot. 3068 del 29/06/2000;
- Verbale di collaudo delle opere in cemento armato del 02/10/2000, depositato presso l'ufficio del Genio civile il 07/11/2000, come da ricevuta n. 11 di Prot.;
- Comunicazione di Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.8/2002 Prot 1096 del 13/03/2002, avente per oggetto Variante in corso d'opera alla C.E. 76/99;

- Permesso di Abitabilità n. 4 pratica edilizia n.5/1999 (Prot. 224), in forza del quale il compendio risulta abitabile dal 22/07/2002.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Mediante accessi agli atti effettuati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) in data 16/07/2021 e 05/08/2022, il CTU prendeva visione delle certificazioni di conformità degli impianti rilasciate nel 2001 (certificato di conformità degli impianti elettrici del 29/10/01 e certificato di conformità degli impianti idrotermosanitari in data 15/02/01) a corredo della domanda di Abitabilità. Data la formazione non recente degli stessi non si esclude la necessità di compiere adeguamenti alla normativa vigente.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del compendio pignorato di cui al Lotto 1, il CTU riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato - villa con cantina, area cortiva esclusiva e garage - è stato edificato tra la fine del 1999 e il 2002 in forza dei seguenti atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN):

- D.I.A. 33/99 Prot. n. 4397 del 21/10/1999, presumibilmente per la costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia 76/99 del 08/10/1999, "per la costruzione di villa unifamiliare; Denuncia di Inizio lavori in data 10/11/1999; si precisa che in detta Concessione Edilizia si legge: "la presente è da ritenersi valida solo a seguito di stipula notarile della Convenzione Urbanistica relativa all'attuazione della variante al Piano di lottizzazione n. 10/b";
- Istanza per trasferimento Concessione Edilizia Prot. 3068 del 29/06/2000;
- Verbale di collaudo delle opere in cemento armato del 02/10/2000, depositato presso l'ufficio del Genio civile il 07/11/2000, come da ricevuta n. 11 di Prot.;
- Comunicazione di Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.8/2002 Prot 1096 del 13/03/2002, avente per oggetto



Variante in corso d'opera alla C.E. 76/99;

- Permesso di Abitabilità n. 4 pratica edilizia n.5/1999 (Prot. 224), in forza del quale il compendio risulta abitabile dal 22/07/2002.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E'presente agli atti del Comune di Casaloldo, a corredo della domanda di Abitabilità, il certificato di conformità degli impianti elettrici in data 29/10/01; data la formazione non recente, non si esclude la necessità di compiere adeguamenti alla normativa vigente.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del compendio pignorato di cui al Lotto 1, il CTU riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, 11/A E 11/B, PIANO T-1

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

Il compendio immobiliare pignorato non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA SAN VITO, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato non è inserito in contesto condominiale.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 125/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 125/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)

Il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti certifica che, a tutto il giorno 16 febbraio 2021 e al 7 settembre 2022, i beni di cui al presente lotto (appartamento + garage) erano nella titolarità dell'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, per la quota di 1/2 di proprietà, per averli acquistati in forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224 ed a seguito della riunione di usufrutto di **** Omissis ****, deceduta in data 06/04/1917.

Il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti certifica che, a tutto il giorno 30/06/2021 i beni di cui al presente lotto (appartamento + garage) erano nella titolarità dell'esecutato **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 per la quota di 1/8 di proprietà e dell'esecutata **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 per la quota di 3/8 di proprietà, per averli acquistati in forza della scrittura privata di



compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224 e della successione in morte di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 Vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 125/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 125/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)

Il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti certifica che, a tutto il giorno 16 febbraio 2021 e al 7 settembre 2022, i beni di cui al presente lotto (appartamento + garage) erano nella titolarità dell'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, per la quota di 1/2 di proprietà, per averli acquistati in forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224 ed a seguito della riunione di usufrutto

di **** Omissis ****, deceduta in data 06/04/1917.

Il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti certifica che, a tutto il giorno 30/06/2021 i beni di cui al presente lotto (appartamento + garage) erano nella titolarità dell'esecutato **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 per la quota di 1/8 di proprietà e dell'esecutata **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 per la quota di 3/8 di proprietà, per averli acquistati in forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224 e della successione in morte di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 Vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

L'appartamento di cui al Bene n. 3 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

con vano scala comune e altre ragioni, con vano scala comune e vuoto su area cortiva comune, con altre ragioni, con vuoto su area cortiva comune e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

Il garage di cui al Bene n. 4 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

con area cortiva comune (mapp. 52/305), ancora con area cortiva comune (mapp. 52/305), con altre unità mapp. 52, ancora con altre unità mapp. 52 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	90,50 mq	106,40 mq	1,00	106,40 mq	2,70 m	1
Terrazzo	5,50 mq	5,50 mq	0,30	1,65 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				108,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che il compendio di cui al Lotto 2 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dei beni che lo compongono (appartamento e garage in palazzina condominiale) renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento degli immobili stessi (Beni 3 e 4); inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

All'atto di notifica del pignoramento - come attestato dal Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, a tutto il giorno 16 febbraio 2021 e al 7 settembre 2022 - i beni di cui al presente lotto (appartamento + garage) erano nella titolarità dell'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 1/2 di proprietà, per averli acquistati in forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224 ed a seguito della riunione di usufrutto di **** Omissis ****, deceduta in data 06/04/1917.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 era intestatario della quota di 1/8 di proprietà e l'esecutata **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 era intestataria della quota di 3/8 di proprietà, per averli acquistati in forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224 e della successione in morte di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 Vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014 (fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi a tutto il giorno 30 giugno 2021).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------

Garage	19,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che il compendio di cui al Lotto 2 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dei beni che lo compongono (appartamento e garage in palazzina condominiale) renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento degli immobili stessi (Beni 3 e 4); inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

All'atto di notifica del pignoramento - come attestato dal Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, a tutto il giorno 16 febbraio 2021 e al 7 settembre 2022 - i beni di cui al presente lotto (appartamento + garage) erano nella titolarità dell'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 1/2 di proprietà, per averli acquistati in forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224 ed a seguito della riunione di usufrutto di **** Omissis ****, deceduta in data 06/04/1917.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 era intestatario della quota di 1/8 di proprietà e l'esecutata **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 era intestataria della quota di 3/8 di proprietà, per averli acquistati in forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224 e della successione in morte di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 Vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	52	3		A2	1	5.5	111 mq	207,36 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 2 (Beni 3 e 4) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

In occasione del sopralluogo il CTU riscontrava inoltre la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	52	20		C6	U	20	22 mq	26,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 2 (Beni 3 e 4) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

In occasione del sopralluogo il CTU riscontrava inoltre la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 3 presenta finiture di livello medio, piuttosto datate. Lo stato di manutenzione dell'appartamento, non abitato da tempo, non è ottimale, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1),

Gli impianti sono presumibilmente da adeguare alla normativa vigente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 4 presenta finiture di livello medio - basso. Il suo stato di manutenzione è normale sia per gli esterni che per gli interni, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, a meno di eventuali necessità di adeguamento degli impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

I beni pignorati di cui al Lotto 2 sono inseriti nel complesso condominiale denominato **** Omissis ****.

Costituiscono parti comuni al complesso edilizio condominiale area cortiva di manovra e parcheggio, vano scala comune.

Lo stato di manutenzione parti comuni è sufficiente.

L'area cortiva pertinenziale è pavimentata in asfalto e funge da parcheggio a servizio delle attività commerciali ed ai garages al piano S1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

I beni pignorati di cui al Lotto 2 sono inseriti nel complesso condominiale denominato **** Omissis ****.

Costituiscono parti comuni al complesso edilizio condominiale area cortiva di manovra e parcheggio, vano scala comune.

Lo stato di manutenzione parti comuni è sufficiente.

L'area cortiva pertinenziale è pavimentata in asfalto e funge da parcheggio a servizio delle attività commerciali ed ai garages al piano S1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

L'appartamento al piano primo (Bene n.3) e il garage al piano interrato (Bene n. 4) oggetto di stima costituiscono porzioni di un fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale) di due piani f.t. e interrato (autorimesse), denominato **** Omissis ****, edificato negli anni '80 del secolo scorso.

Il complesso edilizio del quale i beni fanno parte presenta facciate esterne intonacate e dipinte, aperture disposte in modo regolare, porticato al piano terra a servizio delle attività commerciali insediate.

L'appartamento, accessibile da vano scala comune privo di ascensore, ha il seguente assetto distributivo: una zona giorno composta di ingresso soggiorno/pranzo con balcone, cucina abitabile con dispensa e una zona notte costituita da disimpegno, bagno, due camere da letto.

L'esposizione è a Est e Ovest. L'altezza interna dei locali è di ml. 2,75 circa.

Come si può evincere dalla relazione di Collaudo statico e per quanto accertato in sede di sopralluogo, il complesso edilizio del quale il bene fa parte presenta le seguenti caratteristiche strutturali: fondazioni continue in cls, murature portanti in laterizio, solai in laterocemento, pilastri in cls; la copertura è piana in laterocemento.

Per quanto riguarda le finiture si precisa che: i muri interni dell'abitazione sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica, materiale che caratterizza anche i rivestimenti di bagno e cucina; i serramenti esterni (finestre e portafinestra) sono in legno, con avvolgibili (tapparelle); la porta d'ingresso è in legno come le porte interne (dotate di specchiature in vetro).

L'unità abitativa è termo-autonoma (caldaia e termosifoni).

Si presume che gli impianti, sotto traccia, dei quali sono state reperite le certificazioni di conformità presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, siano a norma. Tuttavia, data la formazione non recente degli stessi (anni '90 del secolo scorso), non si esclude la necessità di compiere adeguamenti alla normativa vigente.

L'appartamento presenta finiture di livello medio piuttosto datate; non abitato da tempo, il suo stato di manutenzione non è ottimale, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

Il garage al piano interrato (Bene n.4) con appartamento al piano 1 (Bene n. 3) oggetto di stima costituiscono porzioni di un fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale) di due piani f.t. e interrato (autorimesse), denominato **** Omissis ****, edificato negli anni '80 del secolo scorso.

Il complesso edilizio del quale i beni fanno parte presenta facciate esterne intonacate e dipinte, aperture disposte in modo regolare, porticato al piano terra a servizio delle attività commerciali insediate.

Il garage, accessibile da rampa carraia e spazio cortivo antistante (a Nord), ha il seguente assetto distributivo: un vano di discrete dimensioni (vd. All1 - foto).

L'esposizione è a Est e Nord. L'altezza interna dei locali è di ml. 2,40 circa.

Come si può evincere dalla relazione di Collaudo statico e per quanto accertato in sede di sopralluogo, il complesso edilizio del quale il bene fa parte presenta le seguenti caratteristiche strutturali: fondazioni continue in cls, murature portanti in laterizio, solai in laterocemento, pilastri in cls; la copertura è piana in laterocemento.

Per quanto riguarda le finiture si precisa che: i muri interni sono intonacati; i pavimenti sono in battuto di cls, la basculante d'ingresso è in ferro.

Si presume che gli impianti, sotto traccia, dei quali sono state reperite le certificazioni di conformità presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, siano a norma. Tuttavia, data la formazione non recente degli stessi (anni '90 del secolo scorso), non si esclude la necessità di compiere adeguamenti alla normativa vigente.

Il garage, non utilizzato da tempo, presenta stato di manutenzione discreto, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da cose e persone come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.

Per quanto possibile accertare, non risulta che i beni siano locati.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da cose e persone come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.

Per quanto possibile accertare, non risulta che i beni siano locati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1980	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Barziza	17/12/1980	1084	224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	06/01/1981	49	31
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere	18/12/1980	1315	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per completezza si riporta estratto dei Certificati notarili agli atti a cura del Notaio Nicola Ariasi a tutto il giorno 16 febbraio 2021, 30 giugno 2021 e 7 settembre 2022, nei quali si legge:

"Anteriormente al ventennio gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo (MN), identificati con le schede registrate presso l'U.T.E. di Mantova in data 12/09/1980 ai n.ri 2344 e 2332 (attuali mappali 52/3 e 52/20 del foglio 6 di Catasto Fabbricati) risultavano intestati a **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, per quota 2/4 nuda proprietà, **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per quota di 1/4 nuda proprietà, **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946, per quota 1/4 nuda proprietà, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, per usufrutto generale, ad essi pervenuti per acquisto fattone dalla **** Omissis **** con sede in Castel Goffredo (MN), in forza della scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224, registrata a Castiglione delle Stiviere il 18/12/1980 al n. 1315 serie 2, trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 06/01/1981 ai n.ri 49/31".

L'usufruttuaria signora **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017; conseguentemente l'usufrutto generale ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà.

Si precisa che gli atti di provenienza non risultano depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli e vincoli od oneri condominiali gravanti sugli immobili pignorati si rimanda agli specifici capitoli del presente elaborato peritale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1980	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Barziza	17/12/1980	1084	224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	06/01/1981	49	31
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere	18/12/1980	1315	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Per completezza si riporta estratto dei Certificati notarili agli atti a cura del Notaio Nicola Ariasi a tutto il giorno 16 febbraio 2021, 30 giugno 2021 e 7 settembre 2022, nei quali si legge:

"Anteriormente al ventennio gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo (MN), identificati con le schede registrate presso l'U.T.E. di Mantova in data 12/09/1980 ai n.ri 2344 e 2332 (attuali mappali 52/3 e 52/20 del foglio 6 di Catasto Fabbricati) risultavano intestati a **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, per quota 2/4 nuda proprietà, **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per quota di 1/4 nuda proprietà, **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946, per quota 1/4 nuda proprietà, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, per usufrutto generale, ad essi pervenuti per acquisto fattone dalla **** Omissis **** con sede in Castel Goffredo (MN), in forza della scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo (MN) in data 17/12/1980 Rep. n.ri 1084/224, registrata a Castiglione delle Stiviere il 18/12/1980 al n. 1315 serie 2, trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 06/01/1981 ai n.ri 49/31".

L'usufruttuaria signora **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017; conseguentemente l'usufrutto generale ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà.



Si precisa che gli atti di provenienza non risultano depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli e vincoli od oneri condominiali gravanti sugli immobili pignorati si rimanda agli specifici capitoli del presente elaborato peritale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015
 Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
 Importo: € 810.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: N.B.: a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione di somma in data 11 novembre 2015 ai nn. 4.201/656 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad Euro 513.000,00".
- Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018
 Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396
 Importo: € 225.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
 Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
 Importo: € 225.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La formalità grava gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del Fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del Fg. 14 di Catasto Terreni, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 di Catasto Fabbricati. Nella Certificazione notarile agli atti si legge che si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 29/05/2018 ai n.ri 2683/396 in forza del medesimo titolo.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
 Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
 Importo: € 700.000,00
 Formalità a carico della procedura
 Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
 Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
 Importo: € 250.000,00
 Formalità a carico della procedura
 Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021

Reg. gen. 324 - Reg. part. 241

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015

Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631

Importo: € 810.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: N.B.: a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione di somma in data 11 novembre 2015 ai nn. 4.201/656 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad Euro 513.000,00".

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018

Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396

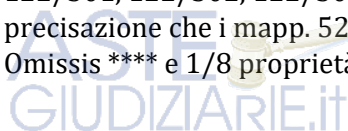
Importo: € 225.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018

Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516

Importo: € 225.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del Fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del Fg. 14 di Catasto Terreni, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 di Catasto Fabbricati. Nella Certificazione notarile agli atti si legge che si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 29/05/2018 ai n.ri 2683/396 in forza del medesimo titolo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019

Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636

Importo: € 700.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021

Reg. gen. 324 - Reg. part. 241

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogge, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di



adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

ART.28 AREE DI RISPETTO

... "Omissis"...

Aree di rispetto per campi elettromagnetici e strutture sensibili

Trattasi di aree ed edifici dove le installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni non sono ammesse o se ammesse con potenza non superiore a determinati valori.

- Edifici e strutture sensibili

Sono gli edifici e aree di pertinenza elencate nell'art. 4 comma 8 della legge n. 11/01 ed in particolare sono le scuole, asilo nido, parchi giochi ed oratorio ove non sono permesse installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni.

- Aree di particolare tutela

Sono le aree comprese nel raggio di 100,00 mt dal perimetro esterno di proprietà degli edifici e strutture sensibili. All'interno di tali aree è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 300 W .

- Area 1

E' la parte di territorio del centro abitato delimitato da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 1000 W .

- Area 2

E' la parte di territorio non ricompresa in area 1 . All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità superiore a 1000 W .

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogge, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;

- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
 - artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
 - uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Destinazioni d'uso non ammissibili
- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
 - Tutte le attività agricole
 - Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trasciversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

ART.28 AREE DI RISPETTO

... "Omissis"...

Aree di rispetto per campi elettromagnetici e strutture sensibili

Trattasi di aree ed edifici dove le installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni non sono ammesse o se ammesse con potenza non superiore a determinati valori.

- Edifici e strutture sensibili

Sono gli edifici e aree di pertinenza elencate nell'art. 4 comma 8 della legge n. 11/01 ed in particolare sono le scuole, asilo nido, parchi giochi ed oratorio ove non sono permesse installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni.

- Aree di particolare tutela

Sono le aree comprese nel raggio di 100,00 mt dal perimetro esterno di proprietà degli edifici e strutture sensibili. All'interno di tali aree è permessa

l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 300 W .

- Area 1

E' la parte di territorio del centro abitato delimitato da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 1000 W .

- Area 2

E' la parte di territorio non ricompresa in area 1 . All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità superiore a 1000 W .



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

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

Il compendio immobiliare pignorato - appartamento e garage in fabbricato condominiale - è stato edificato tra il 1979 e il 1982 in forza dei seguenti atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN):

- Concessione Edilizia n. 23 (Prot. n. 1134) del 06/12/1978, "per la costruzione di n. 12 appartamenti e negozio";
- Permesso di Abitabilità n. 278, in forza del quale il compendio risulta abitabile dal 02/03/1982.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tra i documenti esaminati mediante accesso agli atti effettuato presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) in data 05/08/2022 e 26/8/2022, non sono state reperite certificazioni relative agli impianti. Data la formazione non recente degli stessi non si esclude la necessità di compiere adeguamenti alla normativa vigente.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del compendio pignorato di cui al Lotto 2, il CTU riscontrava alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. In particolare, notava l'assenza del tramezzo che avrebbe dovuto separare il soggiorno dall'ingresso all'interno dell'unità abitativa.

Secondo le indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico di Casaloldo, la sanatoria per tale difformità potrà essere presentata a mezzo SCIA, della quale si elencano di seguito adempimenti e costi indicativi:



Diritti di segreteria: € 100.00 (salvo variazioni del tariffario comunale)
Oblazione abuso: € 516.00 circa

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA: € 1.500,00 circa

la scheda catastale risulta già rispondente allo stato dei luoghi;

secondo quanto dichiarato dal Responsabile del Settore Tecnico Comunale, non è necessario richiedere nuovamente l'Agibilità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

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

Il compendio immobiliare pignorato - appartamento e garage in fabbricato condominiale - è stato edificato tra il 1979 e il 1982 in forza dei seguenti atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN):

- Concessione Edilizia n. 23 (Prot. n. 1134) del 06/12/1978, "per la costruzione di n. 12 appartamenti e negozio";

- Permesso di Abitabilità n. 278, in forza del quale il compendio risulta abitabile dal 02/03/1982.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Data l'edificazione non recente del complesso immobiliare del quale il Bene n. 4 fa parte, non si esclude la necessità di adeguamento o sostituzione degli impianti presenti (punto luce e punto acqua).

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del garage di cui al Bene n.4, il CTU riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, 2, PIANO 1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.969,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Il compendio immobiliare di cui ai Beni 3 (appartamento) e 4 (garage), Lotto 2, fa parte di un fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale), denominato Condominio **** Omissis ****.

Il condominio è amministrato da:

Turrin Sabrina
amministrazioni condominiali
E-mail: sabrina.turrin@gmail.com

L'amministratrice, a mezzo e-mail che si allega (vd. All. 5), in merito alle spese inavase per l'anno in corso e il precedente e la spesa media annua ha dichiarato quanto segue:

"prospetto spese inavase anni 2020 e 2021 dello stesso; € 1604,48 per il 2020 e € 365,24 per il 2021";

spesa media annua per la quota di proprietà **** Omissis ****; dipende molto dal consumo dell'acqua, circa € 500/600 solo per le spese ordinarie".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA DEI CADUTI, PIANO ST

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.969,72

Il compendio immobiliare di cui ai Beni 3 (appartamento) e 4 (garage), Lotto 2, fa parte di un fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale), denominato Condominio **** Omissis ****.

Il condominio è amministrato da:

Turrin Sabrina
amministrazioni condominiali
E-mail: sabrina.turrin@gmail.com



L'amministratrice, a mezzo e-mail che si allega (vd. All. 5), in merito alle spese inavase per l'anno in corso e il precedente e la spesa media annua ha dichiarato quanto segue:

"prospetto spese inavase anni 2020 e 2021 dello stesso; € 1604,48 per il 2020 e € 365,24 per il 2021";

spesa media annua per la quota di proprietà **** Omissis ****; dipende molto dal consumo dell'acqua, circa € 500/600 solo per le spese ordinarie".

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T
- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutata **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fig. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fig. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutato **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, e per la quota di 1/4 a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 C.F. **** Omissis ****, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 30/06/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).



Si precisa inoltre che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari summenzionate identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/302 (magazzino - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). A tal proposito si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutata **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutato **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, e per la quota di 1/4 a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 C.F. **** Omissis ****, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 30/06/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Si precisa inoltre che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari summenzionate identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/302 (magazzino - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7). A tal proposito si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutata **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fig. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fig. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017,

conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutato **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, e per la quota di 1/4 a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 C.F. **** Omissis ****, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 30/06/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Si precisa inoltre che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari summenzionate identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fig. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/302 (magazzino - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). A tal proposito si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutata **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fig. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fig. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutato **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, e per la quota di 1/4 a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 C.F. **** Omissis ****, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 30/06/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Si precisa inoltre che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari summenzionate identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/302 (magazzino - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). A tal proposito si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

L'appartamento di cui al Bene n. 5 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con part. 122/303, con part. 122/303, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/305;

PIANO 1

con part. 122/305, con part. 122/303 e 122/303 (vuoto su), con vuoto su via Togliatti (part. 122/304), con vuoto su part. 122/305 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

Il magazzino più ampio di cui al Bene n. 6 (part. 122/305) è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con area cortiva pertinenziale part. 122/304, ancora con area cortiva pertinenziale part. 122/304, part.

122/306 e partt. 122/301 e 303, con partt. 122/301 e 303 e via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 (altre ragioni) e come meglio in mappa e di fatto;

Il magazzino meno ampio di cui al Bene n. 6 (part. 122/306) è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:
PIANO TERRA

con area cortiva pertinenziale part. 122/304, ancora con area cortiva pertinenziale part. 122/304, ancora con area cortiva pertinenziale part. 122/304, con part. 122/305 e come meglio in mappa e di fatto;

Si segnala, per quanto riguarda il lato Nord del lotto, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:
con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

Il negozio di cui al Bene n. 7 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con part. 122/305, con area cortiva pertinenziale part. 122/304, con part. 122/301 e via Togliatti (part. 122/304), con partt. 122/305 e 122/301 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:
con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

L'area pertinenziale di cui al Bene n. 8 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part. 123/8 e via Caduti, con via Togliatti, con partt. 122/306, 122/305, 122/303 e altre ragioni (part. 427) e come meglio in mappa e di fatto.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,40 mq	142,80 mq	1,00	142,80 mq	3,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				142,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che l'appartamento di cui al Bene n. 5 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Si precisa che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). Per la consistenza di tale Ente comune si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, era intestataria della quota di 1/4 di proprietà dei beni di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7, 8), ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, e **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, erano intestatari della quota di 1/4 ciascuno del compendio immobiliare di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino / deposito	332,00 mq	361,00 mq	1,00	361,00 mq	5,00 m	T

Magazzino / deposito	78,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	5,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				447,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				447,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che i magazzini di cui al Bene n. 6 non siano comodamente divisibili; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive delle unità immobiliari renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Si precisa che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). Per la consistenza di tale Ente comune si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, era intestataria della quota di 1/4 di proprietà dei beni di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 e 7), ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".
(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, e **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, erano intestatari della quota di 1/4 ciascuno del compendio immobiliare di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	65,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che il negozio di cui al Bene n. 7 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Si precisa che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7). Per la consistenza di tale Ente comune si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, era intestataria della quota di 1/4 di proprietà dei beni di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 e 7), ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017,

conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, e **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, erano intestatari della quota di 1/4 ciascuno del compendio immobiliare di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area pertinenziale	300,00 mq	300,00 mq	0,20	60,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il mappale 122/306 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/304 e 122/305 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7).

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 (ora 122/306) si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi detratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

La consistenza dell'Ente Comune, date le sue caratteristiche (area pavimentata in asfalto, ad uso parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, che si estende poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti, con linea di confine individuata in centro strada - mezzeria) è conteggiata con coefficiente di riduzione del 80%.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, era intestataria della quota di 1/4 di proprietà dei beni di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 e 7), ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la

quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

All'atto di notifica del pignoramento gli esegutati **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, e **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, erano intestatari della quota di 1/4 ciascuno del compendio immobiliare di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	6	122	301		A2	4	6	125 mq	371,85 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 e 7 - il bene 8 è BCNC) è stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per l'appartamento di cui al Bene n. 5 il CTU, in occasione del sopralluogo, riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	122	305		C2	4	332	361 mq	360,07 €	T	
	6	122	306		C2	4	78	86 mq	84,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per i magazzini di cui al Bene n. 6, in occasione del sopralluogo, si riscontravano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio. In particolare, il CTU rilevava una variazione distributiva interna consistente nella presenza di un locale tecnico di modeste dimensioni, delimitato da due tramezzi in muratura, antistanti la nicchia sul vano principale; inoltre, in ottemperanza alla normativa vigente, si presentava la necessità di censire e rappresentare le due porzioni del magazzino, non comunicanti tra loro, in modo distinto (n. 2 schede catastali).

E' stato redatto altresì elaborato planimetrico obbligatorio, stante la presenza di B.C.N.C. (mapp. 122/304 - Bene n. 8).

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	122	303		C1	6	65	61 mq	852,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

BENE 7

Per il negozio di cui al Bene n. 7 il CTU, in occasione del sopralluogo, riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	122	304		E					T	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per l'Ente Comune di cui al Bene n. 8 il CTU, in occasione del sopralluogo, riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'Estratto di mappa esistente reperito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 5 presenta finiture di livello medio. L'appartamento, presumibilmente non abitato da tempo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico del fabbricato e le certificazioni degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico. Dell'impianto termoidraulico sono presenti i termosifoni, ma non è stata reperita la caldaia.

Si presume che gli impianti siano da adeguare e/o sostituire. Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 6, magazzino, presenta su alcune pareti localizzate macchie di umidità con distacco della pittura e necessita, quindi, di interventi di risanamento e ritinteggiatura (ove necessario).

Non avendo potuto effettuare una verifica puntuale dei serramenti (di tipo industriale), si ritiene opportuno, prudenzialmente, prevedere la revisione degli stessi, non escludendo eventuali sostituzioni.

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico e le certificazioni degli impianti.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico.

Si presume che gli impianti presenti, di formazione non recente, siano da adeguare, integrare e/o sostituire. Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 7 presenta finiture di livello medio e necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico del fabbricato e le certificazioni degli impianti.

Si presume, pertanto, che gli impianti siano da adeguare e/o sostituire.

Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

L'Ente comune di cui al Bene n. 8, pavimentato in asfalto, per quanto riguarda la porzione antistante il fronte principale del fabbricato, è in uno stato manutentivo non ottimale, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1. La superficie asfaltata è caratterizzata da rappezzi e in alcuni punti deteriorata.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Si precisa che l'Ente Comune in questione, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e

magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in centro strada - mezzeria).

Si evidenzia che, per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 8 Lotto 3, Ente Comune.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Si precisa che l'Ente Comune in questione, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in centro strada - mezzeria).

Si evidenzia che, per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 8 Lotto 3, Ente Comune.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Si precisa che l'Ente Comune in questione, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in centro strada - mezzeria).

Si evidenzia che, per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090

mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 8 Lotto 3, Ente Comune.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Si precisa che l'Ente Comune in questione, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in centro strada - mezzeria).

Si evidenzia che, per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame di cui al Lotto 3 non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati di al presente lotto non sono gravati da censo, livello o usi civici.

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale (B.C.N.C.) ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

L'appartamento ai piani terra e primo (Bene n. 5), insieme ai magazzini (Bene n. 6) e al negozio (Bene n. 7), fa parte di un fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., edificato ante 01/09/1967, successivamente oggetto di interventi meglio descritti nel capitolo: "Regolarità edilizia".

L'intero fabbricato ha facciate esterne intonacate e dipinte, aperture disposte in modo regolare.

L'assetto distributivo dell'unità abitativa (Bene n. 5) è il seguente: al piano terra, ingresso e lavanderia; al primo piano, atrio, cucina, soggiorno, due camere da letto (una singola e una matrimoniale) ripostiglio, disbrigo, bagno. I due livelli sono collegati dalla scala interna.

L'esposizione è Sud per ingresso e lavanderia al piano terra e su tutti i lati al piano primo. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,00 circa per entrambi i piani.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti e il rivestimento del bagno sono in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni (finestre) sono in legno tinto noce, con avvolgibili (tapparelle); l'ingresso a piano terra ha un serramento in alluminio e vetro.

La scala interna e il pianerottolo di arrivo al primo piano sono rivestiti in marmo lucido.

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 5 presenta finiture di livello medio. L'appartamento, presumibilmente non abitato da tempo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico e le certificazioni degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico. Dell'impianto termoidraulico sono presenti i termosifoni, ma non è stata reperita la caldaia.

Si presume che gli impianti, di formazione non recente, siano da adeguare, integrare e/o sostituire. Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

I magazzini al piano terra (Bene n. 6), insieme all'appartamento (Bene n. 5) e al negozio (Bene n. 7), sono parte di un fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., edificato ante 01/09/1967, successivamente oggetto di interventi meglio descritti nel capitolo: "Regolarità edilizia".

L'intero fabbricato ha facciate esterne intonacate e dipinte, aperture disposte in modo regolare.

L'assetto distributivo delle unità a magazzino (Bene n. 6) è il seguente: al piano terra, due ampi vani a magazzino ed un locale tecnico, di più recente formazione, oggetto di variazione catastale; un vano a magazzino adiacente ai precedenti, ma con ingresso autonomo, ad Est.

L'esposizione è su tutti i lati. L'altezza interna media dei locali è di ml. 5,00 circa per entrambi i vani.

Per quanto riguarda le finiture del magazzino si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in battuto di calcestruzzo; gli infissi esterni sono di tipo industriale; in particolare, gli accessi hanno serramenti in alluminio scorrevoli o ad anta.

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 6, caratterizzata da tipologia e finiture industriali, presenta su alcune pareti localizzate macchie di umidità con distacco della pittura e necessita, quindi, di interventi di risanamento e ritinteggiatura (ove necessario).

Non avendo potuto effettuare una verifica puntuale dei serramenti (di tipo industriale), si ritiene opportuno, prudenzialmente, prevedere la revisione degli stessi, non escludendo eventuali sostituzioni.

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico e le certificazioni degli impianti.

I magazzini sono dotati di impianto elettrico.

Si presume che gli impianti presenti, di formazione non recente, siano da adeguare, integrare e/o sostituire. Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Il negozio al piano terra (Bene n. 7), insieme al magazzino (Bene n. 6) e all'appartamento (Bene n. 5), fa parte di un fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., edificato ante 01/09/1967, successivamente oggetto di interventi meglio descritti nel capitolo: "Regolarità edilizia".

L'intero fabbricato ha facciate esterne intonacate e dipinte e aperture disposte in modo regolare.

L'assetto distributivo dell'unità immobiliare (Bene n. 7) è il seguente: ingresso - negozio, corridoio di distribuzione ad appartamento (Bene n. 5) e magazzino (Bene n. 6), corridoio di distribuzione a ripostiglio e servizio igienico pertinenziali.

L'esposizione è Sud e Est. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,00 circa.

Per quanto riguarda le finiture si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica; i serramenti esterni sono in legno tinto noce, con avvolgibili (tapparelle). Le porte interne sono in legno tinto noce.

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 7 presenta finiture di livello medio e necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il

collaudo statico del fabbricato e le certificazioni degli impianti.

Si presume, pertanto, che gli impianti siano da adeguare e/o sostituire.

Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Come esposto anche nel capitolo "Parti comuni" dei Beni 5, 6 e 7, il mappale 122/304 (Bene n.8) costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Tale Ente Comune, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato a destinazione d'uso mista oggetto di stima e si estende poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria).

La porzione di tale bene (Bene n. 8) antistante il fronte principale del fabbricato, è in uno stato manutentivo non ottimale, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1. La superficie asfaltata, infatti, è caratterizzata da rappezzi e, in alcuni punti, deteriorata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene n. 5) risultava libera da persone, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1, che documenta altresì la presenza all'interno dell'appartamento di cose presumibilmente di proprietà dei debitori e non oggetto della presente procedura esecutiva. Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare part. 122/305 (Bene 6) risultava libera da cose e persone; il magazzino part. 122/306 risultava ingombro da materiale su di un lato, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1. Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene 7) era libera da persone e cose (salvo limitati arredi fissi nel negozio) come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.
Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.



BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

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

Si rimanda ai capitoli Stato di occupazione dei Beni 5, 6 e 7 dei quali il Bene n. 8 costituisce B.C.N.C.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 16/02/2021, esclusivamente per le quote in carico all'esecutata **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 14/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, ivi trascritto il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119.

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292.

3) In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri



2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

(*) N.B. l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 30/06/2021, esclusivamente per le quote in carico agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119;

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292;

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Si precisa che gli atti di provenienza non sono stati depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto (*), uso e abitazione.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 16/02/2021, esclusivamente per le quote in carico all'esecutata **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 14/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, ivi trascritto il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119.

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292.

3) In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

(*) N.B. l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 30/06/2021, esclusivamente per le quote in carico agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1971 ai n.ri 994/695;



- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119;

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292;

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Si precisa che gli atti di provenienza non sono stati depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto (*), uso e abitazione.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 16/02/2021, esclusivamente per le quote in carico all'esecutata **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 14/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, ivi trascritto il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119.

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292.

3) In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

(*) N.B. l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 30/06/2021, esclusivamente per le quote in carico agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119;

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292;

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Si precisa che gli atti di provenienza non sono stati depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto (*), uso e abitazione.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 16/02/2021, esclusivamente per le quote in carico all'esecutata **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 14/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, ivi trascritto il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119.

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292.

3) In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

(*) N.B. l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà".

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 30/06/2021, esclusivamente per le quote in carico agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119;

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292;

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Si precisa che gli atti di provenienza non sono stati depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto (*), uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: N.B. a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione della somma in data 06/11/2015 ai n.ri 4122/630 ed in data 11/11/2015 ai n.ri 4201/656, derivanti da atto Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) in data 23/10/2015 rep. n.ri 102433/34511, con i quali la somma iscritta viene ridotta da € 810.000,00= ad € 513.000,00=
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 29/05/2018

Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396

Importo: € 225.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, tra l'altro gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mapp. 122/301, 122/302, 122/303, 844/1, 844/2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 di Catasto Fabbricati, con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà di **** Omissis **** e quota 1/8 proprietà di **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019

Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636

Importo: € 700.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865

Importo: € 115.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864

Importo: € 310.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021

Reg. gen. 324 - Reg. part. 241

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura



BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/10/2015

Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631

Importo: € 810.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione della somma in data 06/11/2015 ai n.ri 4122/630 ed in data 11/11/2015 ai n.ri 4201/656, derivanti da atto Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) in data 23/10/2015 rep. n.ri 102433/34511, con i quali la somma iscritta viene ridotta da € 810.000,00= ad € 513.000,00=

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018

Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396

Importo: € 225.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la



precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021
Reg. gen. 324 - Reg. part. 241
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021



Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: N.B. a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione della somma in data 06/11/2015 ai n.ri 4122/630 ed in data 11/11/2015 ai n.ri 4201/656, derivanti da atto Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) in data 23/10/2015 rep. n.ri 102433/34511, con i quali la somma iscritta viene ridotta da € 810.000,00= ad € 513.000,00=
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018
Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019



Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865

Importo: € 115.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864

Importo: € 310.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021

Reg. gen. 324 - Reg. part. 241

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: N.B. a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione della somma in data 06/11/2015 ai n.ri 4122/630 ed in data 11/11/2015 ai n.ri 4201/656, derivanti da atto Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) in data 23/10/2015 rep. n.ri 102433/34511, con i quali la somma iscritta viene ridotta da € 810.000,00= ad € 513.000,00=
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018
Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00



Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021

Reg. gen. 324 - Reg. part. 241

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di

vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati

urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogge, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la

presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

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

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condonò Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condonò stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condonò, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento di cui al Bene n. 5 risulta quindi edificato ante 01/09/1967, come avvalorato anche dalla data di presentazione dell'accatastamento del 13 ottobre 1961 allegato al Condonò, nonché dalla corrispondenza di tale planimetria catastale di primo piano e l'attuale stato dei luoghi. Si rileva che originariamente la destinazione d'uso catastale del primo piano era uffici. Tra il 1961 e il 1997, quindi, è avvenuto il cambio di destinazione d'uso, senza opere, da uffici ad abitazione (variazione documentata esclusivamente dal punto di vista catastale).

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condono Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condono stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condono, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come già precedentemente illustrato, i magazzini di cui al Bene n. 6, collegati dall'interno all'appartamento e al negozio (ovvero ai Beni 5 e 7, che sono altre uu.ii. pignorate che compongono il fabbricato), constano di un ampio ambiente suddiviso in due parti da pilastri, del locale tecnico annesso e, a Est, di un vano a se stante con la medesima destinazione (magazzino) accessibile dall'area cortiva comune.

La Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso" autorizzava il rifacimento del vano a se stante con destinazione magazzino posto a Est, accessibile dall'area cortiva comune. Il progetto concessionato prevedeva la creazione di passaggi di collegamento interno tra tale vano e il resto del magazzino (mediante la trasformazione di alcune finestre in porte), intervento che non è stato realizzato.

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, si descrivono, a titolo indicativo e presunto, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del compendio (si consiglia comunque, prima



di procedere, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo):

presentazione di SCIA in Sanatoria

Diritti di segreteria: € 100.00 (salvo variazioni del tariffario comunale)

Oblazione abuso: € 516.00 (importo minimo oblazione)

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA: € 2.500,00 circa

aggiornamento catastale: la planimetria catastale risulta aggiornata allo stato dei luoghi a cura del CTU.

Si evidenzia che gli importi indicati sono al netto di IVA e altri oneri di legge.

Non è prevista nuova richiesta di Agibilità, come dichiarato dal Responsabile del Settore Tecnico Comunale.

Lo stesso precisa che via Togliatti e quindi porzione del fg. 6, part. 122/304 ricade da PGT in Viabilità Pubblica, perciò sarà da trasferire in proprietà all'Amministrazione comunale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condono Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condono stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condono, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del negozio di cui al Bene n.7, il CTU riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio" sopra citata.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condono Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condono stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condono, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

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.



Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), da PGT vigente ricade in Viabilità Pubblica e per tale motivo dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale.

In particolare, come già esposto nel capitolo consistenza, dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8 -B.C.N.C.-) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e BCNC 8) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8 - B.C.N.C. -) non è inserito in contesto condominiale.



BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8) non è inserito in contesto condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1
- **Bene N° 11** - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T
- **Bene N° 14** - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14), identificato al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), risulta in proprietà a:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

in forza dei titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,
**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dai certificati di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (vd. All. 6) richiesti (dal CTU) al Comune di Casaloldo in data 08/11/2021, si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

**** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Parma (PR) dal 23/07/1980 (vd. Certificato di Stato Civile in All. 6).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)

- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14), identificato al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), risulta in proprietà a:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

in forza dei titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,
 **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dai certificati di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (vd. All. 6) richiesti (dal CTU) al Comune di Casaloldo in data 08/11/2021, si evince che:



**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

**** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Parma (PR) dal 23/07/1980 (vd. Certificato di Stato Civile in All. 6).

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14), identificato al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), risulta in proprietà a:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

in forza dei titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dai certificati di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (vd. All. 6) richiesti (dal CTU) al Comune di Casaloldo in data 08/11/2021, si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

**** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Parma (PR) dal 23/07/1980 (vd. Certificato di Stato Civile in All. 6).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)



Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14), identificato al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), risulta in proprietà a:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

in forza dei titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,
**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dai certificati di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (vd. All. 6) richiesti (dal CTU) al Comune di Casaloldo in data 08/11/2021, si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con
**** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006



(il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

**** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Parma (PR) dal 23/07/1980 (vd. Certificato di Stato Civile in All. 6).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14), identificato al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), risulta in proprietà a:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;

- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

in forza dei titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,
**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dai certificati di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (vd. All. 6) richiesti (dal CTU) al Comune di Casaloldo in data 08/11/2021, si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

**** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Parma (PR) dal 23/07/1980 (vd. Certificato di Stato Civile in All. 6).

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/24)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/24)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/24)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/24)



Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14), identificato al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), risulta in proprietà a:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

in forza dei titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,
**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dai certificati di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (vd. All. 6) richiesti (dal CTU) al Comune di Casaloldo in data 08/11/2021, si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con
**** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).



**** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Parma (PR) dal 23/07/1980 (vd. Certificato di Stato Civile in All. 6).



CONFINI

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e come meglio in mappa e di fatto.

L'abitazione di cui al Bene n. 9 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO INTERRATO

con part. 123/4 e area cortiva comune BCNC part. 123/8, con part. 123/4 e area cortiva comune BCNC part. 123/8, con area cortiva comune BCNC m. 123/8, con part. 123/5;

PIANO TERRA

con vuoto su part. 123/8 area cortiva comune BCNC, ancora con vuoto su area cortiva comune BCNC part. 123/8, ancora con vuoto su area cortiva comune BCNC part. 123/8, con part. 123/5;

PIANO 1

con vuoto su part. 123/8 area cortiva comune BCNC, ancora con vuoto su area cortiva comune BCNC part. 123/8, ancora con vuoto su area cortiva comune BCNC part. 123/8, con part. 123/5 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Nell'insieme, da Nord e in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e come meglio in mappa e di fatto.

Il garage di cui al Bene n. 10 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO INTERRATO

con area cortiva comune B.C.N.C. part. 123/8, con area cortiva comune B.C.N.C. part. 123/8, con part. 123/3, con part. 123/3 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e come meglio in mappa e di fatto.

L'abitazione di cui al Bene n. 11 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO INTERRATO

con part. 123/6 e area cortiva comune B.C.N.C. part. 123/8, con part. 123/3, con area cortiva comune BCNC part. 123/8, ancora con part. 123/8;

PIANO TERRA

con vuoto su part. 123/8 area cortiva comune B.C.N.C., con part. 123/3, con vuoto su area cortiva comune BCNC



part. 123/8, ancora con vuoto su part. 123/8;
PIANO 1

con vuoto su part. 123/8 area cortiva comune B.C.N.C., con part. 123/3, con vuoto su area cortiva comune BCNC
part. 123/8, ancora con vuoto su part. 123/8 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e come meglio
in mappa e di fatto.

Il garage di cui al Bene n. 12 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO INTERRATO

con area cortiva comune B.C.N.C. part. 123/8, con part. 123/3, con part. 123/3, ancora con area cortiva comune
part. 123/8 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e come meglio
in mappa e di fatto.

Il garage di cui al Bene n. 13 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con area cortiva comune B.C.N.C. part. 123/8 (Bene n. 14) su tutti i lati e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e come meglio
in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	63,30 mq	74,50 mq	1,00	74,50 mq	3,00 m	T
Ballatoio	9,30 mq	9,30 mq	0,25	2,33 mq	0,00 m	T
Abitazione	63,30 mq	74,50 mq	1,00	74,50 mq	3,00 m	1
Terrazzi	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Cantina e lavanderia	46,00 mq	54,00 mq	0,50	27,00 mq	2,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				179,58 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	179,58 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che l'abitazione di cui al Bene n. 9 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Il mappale 123/8 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), come meglio esposto anche nel capitolo "Parti comuni" Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 13 Lotto 4, Ente Comune.

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

erano intestatari dei beni di cui al Lotto 4 per le quote sopra esposte ad essi pervenute per i titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,00 mq	20,50 mq	0,50	10,25 mq	2,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si ritiene che il garage di cui al Bene n. 10 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Il mappale 123/8 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fig. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), come meglio esposto anche nel capitolo "Parti comuni" Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 13 Lotto 4, Ente Comune.

All'atto di notifica del pignoramento gli eseguiti:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

erano intestatari dei beni di cui al Lotto 4 per le quote sopra esposte ad essi pervenute per i titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e lavanderia	46,00 mq	54,00 mq	0,50	27,00 mq	2,05 m	S1
Abitazione	63,30 mq	74,50 mq	1,00	74,50 mq	3,00 m	T
Ballatoio	9,30 mq	9,30 mq	0,25	2,33 mq	0,00 m	T
Abitazione	63,30 mq	74,50 mq	1,00	74,50 mq	3,00 m	1
Terrazzi	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				179,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che l'abitazione di cui al Bene n. 11 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in

concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Il mappale 123/8 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), come meglio esposto anche nel capitolo "Parti comuni" Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 13 Lotto 4, Ente Comune.

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

erano intestatari dei beni di cui al Lotto 4 per le quote sopra esposte ad essi pervenute per i titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	19,00 mq	20,50 mq	0,50	10,25 mq	2,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che il garage di cui al Bene n. 12 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Il mappale 123/8 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), come meglio esposto anche nel capitolo "Parti comuni" Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 13 Lotto 4, Ente Comune.

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota

di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;

- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;

- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

erano intestatari dei beni di cui al Lotto 4 per le quote sopra esposte ad essi pervenute per i titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage esterno	14,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che il garage di cui al Bene n. 13 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Il mappale 123/8 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), come meglio esposto anche nel capitolo "Parti comuni" Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 14 Lotto 4, Ente Comune.

All'atto di notifica del pignoramento gli esegutati:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;

- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;

- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

erano intestatari dei beni di cui al Lotto 4 per le quote sopra esposte ad essi pervenute per i titoli meglio

elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area cortiva pertinenziale	838,60 mq	838,60 mq	0,18	150,95 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				150,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il mappale 123/8 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7 (vd. elaborato planimetrico in All. 3), come meglio esposto anche nel capitolo "Parti comuni" Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale in questione si evince che la superficie lotto è di 1020 mq; dal momento che la superficie coperta è di 181.40 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 838.60 circa.

La consistenza dell'Ente Comune, date le sue caratteristiche (area cortiva comune a verde) è conteggiata con coefficiente di riduzione del 82%.

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

erano intestatari dei beni di cui al Lotto 4 per le quote sopra esposte ad essi pervenute per i titoli meglio elencati nel capitolo "Provenienza ventennale" di ciascuno di tali beni (Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14).

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	123	3		A2	4	8	181 mq	495,8 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 4 è stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Sono state riscontrate invece difformità, tra le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi, che hanno reso necessario l'aggiornamento del catasto.

BENI 9 e 10.

Per l'unità abitativa, porzione di edificio bifamiliare, di cui al Bene n. 9, il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia e di un ripostiglio oltre alla dovuta classazione da rustico a garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento della superficie dell'abitazione).

Lo scrivente perito ha provveduto, quindi, alla variazione catastale DOCFA per le planimetrie dei Beni 9 (abitazione) e 10 (garage annesso), adeguando gli stessi alle categorie e alla catalogazione vigente Agenzia del Territorio / Entrate (vd. All.3).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	123	4		C6	1	19	20 mq	25,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 4 è stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Sono state riscontrate invece difformità, tra le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi, che hanno reso necessario l'aggiornamento del catasto.

BENI 9 e 10.

Per l'unità abitativa, porzione di edificio bifamiliare, di cui al Bene n. 9, il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia e di un ripostiglio oltre alla dovuta classazione da rustico a garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone nella zona notte (con conseguente incremento della superficie dell'abitazione).

Lo scrivente perito ha provveduto, quindi, alla variazione catastale DOCFA per le planimetrie dei Beni 9 (abitazione) e 10 (garage annesso), adeguando gli stessi alle categorie e alla catalogazione vigente Agenzia del Territorio / Entrate (vd. All.3).

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	123	5		A2	4	8	169 mq	495,8 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 4 e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Sono state riscontrate invece difformità, tra le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi, che hanno reso necessario l'aggiornamento del catasto.

BENI 11 e 12.

Per l'unità abitativa, porzione di edificio bifamiliare, di cui al Bene n. 11, il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia oltre alla dovuta classazione da rustico a garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione).

Lo scrivente perito ha provveduto, quindi, alla variazione catastale DOCFA per le planimetrie dei Beni 11 (abitazione) e 12 (garage annesso), adeguando gli stessi alle categorie e alla catalogazione vigente Agenzia del Territorio / Entrate (vd. All.3).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	123	6		C6	1	19	20 mq	25,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 4 e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Sono state riscontrate invece difformità, tra le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi, che hanno reso necessario l'aggiornamento del catasto.

BENI 11 e 12.

Per l'unità abitativa, porzione di edificio bifamiliare, di cui al Bene n. 11, il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia oltre alla dovuta classazione da rustico a garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione).

Lo scrivente perito ha provveduto, quindi, alla variazione catastale DOCFA per le planimetrie dei Beni 11 (abitazione) e 12 (garage annesso), adeguando gli stessi alle categorie e alla catalogazione vigente Agenzia del Territorio / Entrate (vd. All.3).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	123	7		C6	1	14	15 mq	18,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Per il Bene n. 13 di cui al Lotto 4 si precisa che essendo stato edificato in abuso e non censito catastalmente non è possibile attestare alcuna corrispondenza rispetto a quanto all'atto di pignoramento.

In occasione del sopralluogo il CTU riscontrava l'esistenza di un corpo staccato adibito a rimessa costruito sull'area cortiva comune di pertinenza del fabbricato bifamiliare e non presente in mappa.

Tale difformità, tra l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi, ha reso necessario l'aggiornamento del catasto (vd. All. 3 di CTU).

Lo scrivente perito provvedeva perciò ai rilievi celerimetrici con appoggio ai punti fiduciali di rete, alla presentazione di Tipo Mappale PREGEO per inserimento in mappa di nuovo fabbricato (Bene n. 13) e alla predisposizione della scheda catastale mediante procedura di nuovo accatastamento DOCFA.



BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	123	8		E					T	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 4 e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

E' stata riscontrata invece una difformità, tra l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi, che ha reso necessario l'aggiornamento del catasto.

BENE 14

In occasione del sopralluogo il CTU riscontrava l'esistenza di un corpo staccato adibito a rimessa costruito sull'area cortiva comune (Bene n. 14) di pertinenza del fabbricato bifamiliare e non presente in mappa.

Lo scrivente perito provvedeva perciò ai rilievi celerimetrici e stazione satellitare con appoggio ai punti fiduciali di rete, alla presentazione di Tipo Mappale PREGEO per inserimento in mappa di nuovo fabbricato (bene n. 13 - vd. All.3).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 9 presenta finiture datate, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1). Non abitata da tempo, necessita di interventi di manutenzione quali: la tinteggiatura delle facciate esterne e di pareti e soffitti interni; la prudenziale revisione di serramenti esterni ed interni e degli avvolgibili (tapparelle); il risanamento di tracce di umidità (presumibilmente di risalita) presenti al piano seminterrato. A titolo prudenziale si consiglia in corso d'opera la verifica di gronde, pluviali, copertura. Si presume che gli impianti, di formazione non recente, siano da adeguare alla normativa vigente.



BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 10 - garage - presenta finiture datate.

La rimessa, non utilizzata da tempo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali la tinteggiatura di pareti e soffitto, la prudenziale revisione del serramento d'accesso (portone di legno tinteggiato con ante a libro), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Si presume che gli impianti esistenti siano da adeguare alle normative vigenti.

Si osserva inoltre che la normativa vigente prevederebbe la separazione dell'autorimessa dall'abitazione mediante una porta tagliafuoco, allo stato di fatto non presente (al momento della costruzione dell'edificio, ante 01/09/1967, l'attuale autorimessa aveva destinazione d'uso a rustico e comunque tale normativa non era ancora stata introdotta).

Lo scivolo esterno di accesso al garage, in calcestruzzo, si trova in condizioni di manutenzione non ottimali, come si vede dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 11 presenta finiture datate, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1). Non abitata da tempo, necessita di interventi di manutenzione quali: la tinteggiatura delle facciate esterne e di pareti e soffitti interni; la prudenziale revisione di serramenti esterni ed interni e degli avvolgibili (tapparelle); il risanamento di tracce di umidità (presumibilmente di risalita) presenti al piano seminterrato. A titolo prudenziale si consiglia in corso d'opera la verifica di gronde, pluviali, copertura. Si presume che gli impianti, di formazione non recente, siano da adeguare alla normativa vigente.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 12 - garage - presenta finiture datate.

La rimessa, non utilizzata da tempo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali la tinteggiatura di pareti e soffitto, la prudenziale revisione del serramento d'accesso (portone di legno tinteggiato con ante a libro), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Si presume che gli impianti esistenti siano da adeguare alle normative vigenti.

Si osserva inoltre che la normativa vigente prevederebbe la separazione dell'autorimessa dall'abitazione mediante una porta tagliafuoco, allo stato di fatto non presente (al momento della costruzione dell'edificio, ante 01/09/1967, l'attuale autorimessa aveva destinazione d'uso a rustico e comunque tale normativa non era ancora stata introdotta).

Lo scivolo esterno di accesso al garage, in calcestruzzo, si trova in condizioni di manutenzione non ottimali, come si vede dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 13 - garage in corpo staccato - come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, consta di una costruzione di un piano fuori terra di scarsa qualità edilizia.

Si precisa che tale bene, edificato in abuso senza rispettare le distanze dai confini Ovest e Nord, dovrà essere

demolito con rimessa in pristino dei luoghi (vd. capitolo: "Regolarità edilizia").

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 14 presenta le caratteristiche di area cortiva comune pertinenziale del fabbricato bifamiliare già descritto. E' un'area a verde (prato) sulla quale si trovano essenze arboree e arbustive varie, tra le quali due palme sul lato Sud. Sull'area cortiva è presente un corpo staccato di un piano f.t. (rimessa / garage - Bene n. 13), di modeste dimensioni, eretto in abuso, da demolire.

Come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo, l'area cortiva necessita di interventi di manutenzione del verde presente.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Il mappale 123/8 (Bene n. 14) costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo (MN) Fg. 6 mappali 123/3 (abitazione - Bene n. 9), 123/4 (garage - Bene n. 10), 123/5 (abitazione - Bene n. 11), 123/6 (garage - Bene n. 12), 123/7 (garage in corpo staccato - Bene n. 13) - vd. All. 3.

Tale area cortiva comune (B.C.N.C.) di pertinenza del fabbricato bifamiliare, delimitata da recinzione, è organizzata a verde (prato ed essenze arboree e arbustive varie, tra cui anche due palme sul lato Sud).

Su di essa insiste un fabbricato di modeste dimensioni (ml. 5.00*2,40) eretto in abuso, con destinazione rustico / rimessa (Bene n. 13), presumibilmente da demolire (non rispetta, infatti, le distanze minime dai confini sui lati Ovest e Nord).

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale in questione (mapp. 123/8) si evince che la superficie lotto è di 1020 mq; dal momento che la superficie coperta è di 181.40 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 838.60 circa.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 14 Lotto 4, Ente Comune.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Il mappale 123/8 (Bene n. 14) costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo (MN) Fg. 6 mappali 123/3 (abitazione - Bene n. 9), 123/4 (garage - Bene n. 10), 123/5 (abitazione - Bene n. 11), 123/6 (garage - Bene n. 12), 123/7 (garage in corpo staccato - Bene n. 13) - vd. All. 3.

Tale area cortiva comune (B.C.N.C.) di pertinenza del fabbricato bifamiliare, delimitata da recinzione, è organizzata a verde (prato ed essenze arboree e arbustive varie, tra cui anche due palme sul lato Sud).

Su di essa insiste un fabbricato di modeste dimensioni (ml. 5.00*2,40) eretto in abuso, con destinazione rustico

/ rimessa (Bene n. 13), presumibilmente da demolire (non rispetta, infatti, le distanze minime dai confini sui lati Ovest e Nord).

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale in questione (mapp. 123/8) si evince che la superficie lotto è di 1020 mq; dal momento che la superficie coperta è di 181.40 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 838.60 circa.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 14 Lotto 4, Ente Comune.



BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Il mappale 123/8 (Bene n. 14) costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo (MN) Fg. 6 mappali 123/3 (abitazione - Bene n. 9), 123/4 (garage - Bene n. 10), 123/5 (abitazione - Bene n. 11), 123/6 (garage - Bene n. 12), 123/7 (garage in corpo staccato - Bene n. 13) - vd. All. 3.

Tale area cortiva comune (B.C.N.C.) di pertinenza del fabbricato bifamiliare, delimitata da recinzione, è organizzata a verde (prato ed essenze arboree e arbustive varie, tra cui anche due palme sul lato Sud).

Su di essa insiste un fabbricato di modeste dimensioni (ml. 5.00*2,40) eretto in abuso, con destinazione rustico / rimessa (Bene n. 13), presumibilmente da demolire (non rispetta, infatti, le distanze minime dai confini sui lati Ovest e Nord).

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale in questione (mapp. 123/8) si evince che la superficie lotto è di 1020 mq; dal momento che la superficie coperta è di 181.40 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 838.60 circa.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 13 Lotto 4, Ente Comune.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Il mappale 123/8 (Bene n. 14) costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo (MN) Fg. 6 mappali 123/3 (abitazione - Bene n. 9), 123/4 (garage - Bene n. 10), 123/5 (abitazione - Bene n. 11), 123/6 (garage - Bene n. 12), 123/7 (garage in corpo staccato - Bene n. 13) - vd. All. 3.

Tale area cortiva comune (B.C.N.C.) di pertinenza del fabbricato bifamiliare, delimitata da recinzione, è organizzata a verde (prato ed essenze arboree e arbustive varie, tra cui anche due palme sul lato Sud).

Su di essa insiste un fabbricato di modeste dimensioni (ml. 5.00*2,40) eretto in abuso, con destinazione rustico / rimessa (Bene n. 13), presumibilmente da demolire (non rispetta, infatti, le distanze minime dai confini sui lati Ovest e Nord).

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale in questione (mapp. 123/8) si evince che la superficie lotto è di 1020 mq; dal momento che la superficie coperta è di 181.40 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 838.60 circa.



Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 14 Lotto 4, Ente Comune.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Il mappale 123/8 (Bene n. 14) costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo (MN) Fg. 6 mappali 123/3 (abitazione - Bene n. 9), 123/4 (garage - Bene n. 10), 123/5 (abitazione - Bene n. 11), 123/6 (garage - Bene n. 12), 123/7 (garage in corpo staccato - Bene n. 13) - vd. All. 3.

Tale area cortiva comune (B.C.N.C.) di pertinenza del fabbricato bifamiliare, delimitata da recinzione, è organizzata a verde (prato ed essenze arboree e arbustive varie, tra cui anche due palme sul lato Sud).

Su di essa insiste un fabbricato di modeste dimensioni (ml. 5.00*2,40 circa) eretto in abuso, con destinazione rustico / rimessa (Bene n. 13), presumibilmente da demolire (non rispetta, infatti, le distanze minime dai confini sui lati Ovest e Nord).

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale in questione (mapp. 123/8) si evince che la superficie lotto è di 1020 mq; dal momento che la superficie coperta è di 181.40 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 838.60 circa.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 14 Lotto 4, Ente Comune.

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

Il mappale 123/8 (Bene n. 14) costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo (MN) Fg. 6 mappali 123/3 (abitazione - Bene n. 9), 123/4 (garage - Bene n. 10), 123/5 (abitazione - Bene n. 11), 123/6 (garage - Bene n. 12), 123/7 (garage in corpo staccato - Bene n. 13) - vd. All. 3.

Tale area cortiva comune (B.C.N.C.) di pertinenza del fabbricato bifamiliare, delimitata da recinzione, è organizzata a verde (prato ed essenze arboree e arbustive varie, tra cui anche due palme sul lato Sud).

Su di essa insiste un fabbricato di modeste dimensioni (ml. 5.00*2,40 circa) eretto in abuso, con destinazione rustico / rimessa (Bene n. 13), presumibilmente da demolire (non rispetta, infatti, le distanze minime dai confini sui lati Ovest e Nord).

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale in questione (mapp. 123/8) si evince che la superficie lotto è di 1020 mq; dal momento che la superficie coperta è di 181.40 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 838.60 circa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

L'area cortiva comune sulla quale insistono il fabbricato bifamiliare e il corpo staccato (garage) è delimitata da recinzione e ha tre accessi: due accessi carrai (uno per ciascuna porzione della bifamiliare) su via Togliatti e un accesso pedonale, sul lato Ovest del lotto.

Tutti e tre affacciano sulla part. 122/304 (altre ragioni stessa ditta - vd. Ente comune Lotto 3).

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa e PGT in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

L'area cortiva comune sulla quale insistono il fabbricato bifamiliare e il corpo staccato (garage) é delimitata da recinzione e ha tre accessi: due accessi carrai (uno per ciascuna porzione della bifamiliare) su via Togliatti e un accesso pedonale, sul lato Ovest del lotto.

Tutti e tre affacciano sulla part. 122/304 (altre ragioni stessa ditta - vd. Ente comune Lotto 3).

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

L'area cortiva comune sulla quale insistono il fabbricato bifamiliare e il corpo staccato (garage) é delimitata da recinzione e ha tre accessi: due accessi carrai (uno per ciascuna porzione della bifamiliare) su via Togliatti e un accesso pedonale, sul lato Ovest del lotto.

Tutti e tre affacciano sulla part. 122/304 (altre ragioni stessa ditta - vd. Ente comune Lotto 3).

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

L'area cortiva comune sulla quale insistono il fabbricato bifamiliare e il corpo staccato (garage) é delimitata da recinzione e ha tre accessi: due accessi carrai (uno per ciascuna porzione della bifamiliare) su via Togliatti e un

accesso pedonale, sul lato Ovest del lotto.

Tutti e tre affacciano sulla part. 122/304 (altre ragioni stessa ditta - vd. Ente comune Lotto 3).

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

L'area cortiva comune sulla quale insistono il fabbricato bifamiliare e il corpo staccato (garage) é delimitata da recinzione e ha tre accessi: due accessi carrai (uno per ciascuna porzione della bifamiliare) su via Togliatti e un accesso pedonale, sul lato Ovest del lotto.

Tutti e tre affacciano sulla part. 122/304 (altre ragioni stessa ditta - vd. Ente comune Lotto 3).

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

L'area cortiva comune sulla quale insistono il fabbricato bifamiliare e il corpo staccato (garage) é delimitata da recinzione e ha tre accessi: due accessi carrai (uno per ciascuna porzione della bifamiliare) su via Togliatti e un accesso pedonale, sul lato Ovest del lotto.

Tutti e tre affacciano sulla part. 122/304 (altre ragioni stessa ditta - vd. Ente comune Lotto 3).

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

L'unità abitativa in esame (Bene n. 9) con annesso garage (Bene n. 10) costituisce porzione di un fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, edificato ante 01/09/1967.

E' di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13).

Il fabbricato nell'insieme ha facciate esterne intonacate con dipintura dilavata, aperture disposte in modo regolare.

Nella breve relazione riportata sulla richiesta di Concessione edilizia si legge: "trattasi di costruzione di una casa di abitazione a due alloggi.

Le murature saranno in cotto; i solai in laterizio armato; il tetto con orditura in c.a. e copertura con tegole curve; i pavimenti saranno rivestiti con mattonelle in cemento granigliato; le pareti intonacate a civile e tinteggiate; i serramenti in abete tinteggiato".

L'abitazione (Bene n. 9), con accesso indipendente al civico n. 4 di Via Togliatti, si articola quindi su tre livelli, con locali di servizio al piano seminterrato, zona giorno al piano rialzato e zona notte al piano primo.

L'assetto distributivo interno è il seguente: al piano seminterrato, vano scala, cantina, ripostiglio e lavanderia (oltre al garage di cui al Bene n. 10); al piano rialzato - accessibile dall'area cortiva mediante scala con ballatoio in quota - ingresso, due camere, cucina e vano scala; al primo piano, due camere da letto, stanza, bagno, due balconi (a Sud e a Nord) e corridoio di distribuzione. I tre livelli sono collegati dalla scala interna.

L'esposizione della porzione di fabbricato è su tre lati (Nord, Est, Sud). L'altezza interna dei locali è di ml. 3,00 circa ai piani rialzato e primo e di ml. 2,05 nel seminterrato.

Per quanto riguarda le finiture dell'unità residenziale si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti e i rivestimenti di lavanderia (piano seminterrato), bagno (piano primo), cantina e locali di servizio in genere, sono in mattonelle di ceramica, mentre sono in marmette e graniglia negli altri ambienti di zona giorno e zona notte; gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno tinteggiato, con avvolgibili (tapparelle) e, in alcuni casi, sono provvisti di doppio serramento; le porte interne sono in legno tinteggiato con specchiature in vetro.

La rampa interna tra interrato e rialzato è rivestita in graniglia con battiscopa in marmo, mentre le altre rampe sono rivestite di marmo.

Si presume che gli impianti presenti (sotto traccia a meno di alcuni locali nel seminterrato), di formazione non recente, dei quali non sono state reperite le certificazioni di conformità presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, siano da adeguare alla normativa vigente e/o sostituire.

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 9 presenta finiture datate, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1). Non abitata da tempo, necessita di interventi di manutenzione quali: la tinteggiatura delle facciate esterne e di pareti e soffitti interni; la prudenziale revisione dei serramenti esterni ed interni e degli avvolgibili (tapparelle); il risanamento di tracce di umidità (presumibilmente di risalita) presenti al piano seminterrato. A titolo prudenziale si consiglia in corso d'opera la verifica di gronde, pluviali, copertura.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

L'unità immobiliare in esame (Bene n. 10), annessa all'abitazione di cui al Bene n. 9, costituisce porzione di un fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, edificato ante 01/09/1967.

E' di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13).

Il fabbricato nell'insieme ha facciate esterne intonacate con dipintura dilavata, aperture disposte in modo regolare.

Nella breve relazione riportata sulla richiesta di Concessione edilizia si legge: "trattasi di costruzione di una casa di abitazione a due alloggi.

Le murature saranno in cotto; i solai in laterizio armato; il tetto con orditura in c.a. e copertura con tegole curve; i pavimenti saranno rivestiti con mattonelle in cemento granigliato; le pareti intonacate a civile e tinteggiate; i serramenti in abete tinteggiato".

Il Bene n. 10, posto al piano seminterrato, consta di un vano garage accessibile dall'esterno dall'area cortiva comune mediante breve scivolo in calcestruzzo e collegato dall'interno ai locali di servizio (vano scala, cantina, ripostiglio e lavanderia) dell'abitazione (Bene n.9) alla quale è annesso.

L'esposizione della porzione di fabbricato è su due lati (Nord, Est). L'altezza interna del locale garage e del seminterrato in genere è di ml. 2,05 circa.

Per quanto riguarda le finiture dell'unità immobiliare si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; il pavimento è in mattonelle di ceramica; il portone carraio è in legno tinteggiato con ante a libro.

La rimessa necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali la ritinteggiatura di pareti e soffitto, la prudenziale revisione del serramento d'accesso (vd. documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1).

Si presume che gli impianti esistenti (impianto elettrico a vista e termoidraulico) siano da adeguare alle normative vigenti.

Si osserva inoltre che la normativa vigente prevederebbe la separazione dell'autorimessa dall'abitazione mediante una porta tagliafuoco, allo stato di fatto non presente (al momento di costruzione dell'edificio, ante 01/09/1967, l'attuale autorimessa aveva destinazione d'uso a rustico e comunque tale normativa non era ancora stata introdotta).

Lo scivolo esterno di accesso al garage, in calcestruzzo, si trova in condizioni di manutenzione non ottimali, come si vede dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

L'unità abitativa in esame (Bene n. 11) con annesso garage (Bene n. 12) costituisce porzione di un fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, edificato ante 01/09/1967.

E' di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13).

Il fabbricato nell'insieme ha facciate esterne intonacate con dipintura dilavata, aperture disposte in modo regolare.

Nella breve relazione riportata sulla richiesta di Concessione edilizia si legge: "trattasi di costruzione di una casa di abitazione a due alloggi.

Le murature saranno in cotto; i solai in laterizio armato; il tetto con orditura in c.a. e copertura con tegole curve; i pavimenti saranno rivestiti con mattonelle in cemento granigliato; le pareti intonacate a civile e tinteggiate; i serramenti in abete tinteggiato".

L'abitazione (Bene n. 11), con accesso indipendente al civico n. 6 di Via Togliatti, si articola su tre livelli, con locali di servizio al piano seminterrato, zona giorno al piano rialzato e zona notte al piano primo.

L'assetto distributivo interno è il seguente: al piano seminterrato, vano scala, cantina e lavanderia (oltre al garage di cui al Bene n. 12); al piano rialzato - accessibile dall'area cortiva mediante scala con ballatoio in quota - ingresso, due camere zona giorno, cucina e vano scala; al primo piano, due camere da letto, stanza, bagno, due balconi (a Sud e a Nord) e corridoio di distribuzione. I tre livelli sono collegati dalla scala interna.

L'esposizione della porzione di fabbricato è su tre lati (Nord, Ovest, Sud). L'altezza interna dei locali è di ml. 3,00 circa ai piani rialzato e primo e di ml. 2,05 nel seminterrato.

Per quanto riguarda le finiture dell'unità residenziale si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti e i rivestimenti di lavanderia (piano seminterrato) e bagno (piano primo) sono in mattonelle di ceramica, mentre quelli della cantina e degli altri vani di servizio al seminterrato sono in calcestruzzo; infine, sono in marmette e/o graniglia i pavimenti degli altri ambienti di zona giorno e zona notte; gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno tinteggiato, con avvolgibili (tapparelle) e, in alcuni casi sono provvisti di doppio serramento; le porte interne sono in legno tinteggiato con specchiature in vetro.

La rampa interna tra interrato e rialzato è rivestita in graniglia con battiscopa in marmo, mentre le altre rampe sono rivestite di marmo.

Si presume che gli impianti presenti (sotto traccia a meno di alcuni locali nel seminterrato), di formazione non recente, dei quali non sono state reperite le certificazioni di conformità presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, siano da adeguare alla normativa vigente e/o sostituire.

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 11 presenta finiture datate, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1). Non abitata da tempo, necessita di interventi di manutenzione quali: la tinteggiatura delle facciate esterne e di pareti e soffitti interni; la prudenziale revisione di serramenti esterni ed interni e degli avvolgibili (tapparelle); il risanamento di tracce di umidità (presumibilmente di risalita) presenti al piano seminterrato. A titolo prudenziale si consiglia in corso d'opera la verifica di gronde, pluviali, copertura.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

L'unità immobiliare in esame (Bene n. 12) annesso all'abitazione di cui al Bene n. 11 costituisce porzione di un fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, edificato ante 01/09/1967.

E' di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13).

Il fabbricato nell'insieme ha facciate esterne intonacate con dipintura dilavata, aperture disposte in modo regolare.

Nella breve relazione riportata sulla richiesta di Concessione edilizia si legge: "trattasi di costruzione di una casa di abitazione a due alloggi.

Le murature saranno in cotto; i solai in laterizio armato; il tetto con orditura in c.a. e copertura con tegole curve; i pavimenti saranno rivestiti con mattonelle in cemento granigliato; le pareti intonacate a civile e tinteggiate; i serramenti in abete tinteggiato".

Il Bene n. 12, posto al piano seminterrato, consta di un vano garage accessibile dall'esterno dall'area cortiva comune mediante breve scivolo in calcestruzzo e collegato dall'interno ai locali di servizio (vano scala, cantina e lavanderia) dell'abitazione (Bene n.11) alla quale è annesso.

L'esposizione della porzione di fabbricato è su due lati (Nord, Ovest). L'altezza interna del locale garage e del seminterrato in genere è di ml. 2,05 circa.

Per quanto riguarda le finiture dell'unità immobiliare si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; il pavimento è in battuto di calcestruzzo; il portone carraio è in legno tinteggiato con ante a libro.

La rimessa necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali la ritinteggiatura di pareti e soffitto, la prudenziale revisione del serramento d'accesso (vd. documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1).

Si presume che gli impianti esistenti siano da adeguare alle normative vigenti.

Si osserva inoltre che la normativa vigente prevederebbe la separazione dell'autorimessa dall'abitazione mediante una porta tagliafuoco, allo stato di fatto non presente (al momento di costruzione dell'edificio, ante 01/09/1967, l'attuale autorimessa aveva destinazione d'uso a rustico e comunque tale normativa non era ancora stata introdotta).

Lo scivolo esterno di accesso al garage, in calcestruzzo, si trova in condizioni di manutenzione non ottimali, come si vede dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 13 consta di un garage in corpo staccato di un piano fuori terra costruito in abuso sull'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14) di pertinenza dell'edificio bifamiliare.

Di scarsa qualità edilizia, è realizzato con pannelli prefabbricati in c.a., attualmente in condizioni non ottimali per quanto riguarda gli esterni. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo. Il portone a due ante è in lamiera ondulata.

L'altezza interna della rimessa è di ml. 2,40 circa. Non sono presenti impianti.

Si evidenzia che tale bene, edificato in abuso senza rispettare le distanze dai confini Ovest e Nord, dovrà essere demolito con rimessa in pristino dei luoghi (vd. capitolo: "Regolarità edilizia").

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 14 presenta le caratteristiche di area cortiva comune pertinenziale del fabbricato bifamiliare già descritto. E' un'area a verde (prato) sulla quale si trovano essenze arboree e arbustive varie, tra le quali due palme sul lato Sud. Sull'area cortiva è presente un corpo staccato di un piano f.t. (rimessa / garage - Bene n. 13), di modeste dimensioni, eretto in abuso, da demolire.

In tale spazio esterno comune si possono notare pozzetti e vasche di raccolta dei reflui da sistema di acque nere e bianche esistente; un marciapiede di limitate dimensioni corre tutt'attorno al fabbricato residenziale bifamiliare.

Come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo, le siepi di confine necessitano di potatura e manutenzione così come le alberature e il prato presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene 9) risultava libera da persone e cose, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.
Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene 10) risultava libera da persone e cose, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.
Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene 11) risultava libera da persone, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1, che documenta altresì la presenza all'interno dell'abitazione di alcuni arredi presumibilmente di proprietà dei debitori e non oggetto della presente procedura esecutiva.
Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene 12) risultava libera da persone, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1 che documenta altresì la presenza all'interno del garage di cose presumibilmente di proprietà dei debitori e non oggetto della presente procedura esecutiva.
Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene 10) risultava libera da persone e ingombra da cose (vd. documentazione fotografica in All. 1) la cui proprietà non è nota e comunque non oggetto della procedura esecutiva.

Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare, area cortiva comune (Bene n. 14), risultava libera da persone e cose, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.

Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Date le caratteristiche della provenienza ventennale (fonte: Certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Leonardo Cuscito) si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti. In particolare, nel paragrafo "PROPRIETA' E PROVENIENZA" del documento in questione si legge che alla data di trascrizione dell'atto di Pignoramento, quanto in esame (Beni di cui al Lotto 4) "risultava in proprietà ai signori:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;

- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;

- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

per aver ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

* successione apertasi in data 23 luglio 1980, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 gennaio 1981 al n. 19 Vol. 232 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 2 ottobre 1981 ai n.ri 2.801/1.956 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 29 luglio 2014 al n. 304 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 9 ottobre 2014 ai n.ri 3.494/2.446 e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 1 agosto 2014 ai n.ri 2.826/2.011, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 28 luglio 2014 rep. n. 76.214, con le quali le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** predette ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 15/05/1941, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* successione apertasi in data 21 agosto 2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 20 febbraio 2002 al n. 7 Vol. 380 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 22 luglio 2002 ai n.ri 3.779/2.501 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 luglio 2014 al n. 295 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 26 agosto 2014 ai n.ri 3.062/2.170, e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 6 giugno 2002 ai n.ri 2.825/1.887, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 3 giugno 2002 rep. n. 55.802, con le quali i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* atto di donazione a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 1 luglio 2014 rep. n. 76.163 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 7 luglio 2014 ai n.ri 2.338/1.649, con il quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, ricevevano dalla signora **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, C.F. **** Omissis ****, per quota 6/24 di piena proprietà e quota 2/24 di usufrutto cadauno.

Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****
Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* atto di compravendita a rogito dott. VITTORIO DALLAPINA, Notaio in Asola (MN), in data 18 aprile 1966 rep. n. 7.194 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 14 maggio 1966 ai n.ri 1.274/783, con il quale la signora **** Omissis **** predetta acquistava l'originario mapp. 123 del Catasto Terreni dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, per quota 12/24 di piena proprietà;

* successione apertasi in data 28 ottobre 1970, registrata presso l'Ufficio del Registro di Asola (MN) il 5 dicembre 1970 al n. 16 Vol. 197 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 19 aprile 1971 ai n.ri 994/695, con la quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano le unità immobiliari in esame dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, rispettivamente per quota 4/24 di usufrutto la prima, quota 4/24 di piena proprietà e quota 2/24 di nuda proprietà il secondo".

Si precisa che gli atti di provenienza non risultano depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di due degli esecutati **** Omissis **** (1/24 di usufrutto) e **** Omissis **** (1/24 di usufrutto); non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Date le caratteristiche della provenienza ventennale (fonte: Certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Leonardo Cuscito) si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti. In particolare, nel paragrafo "PROPRIETA' E PROVENIENZA" del documento in questione si legge che alla data di trascrizione dell'atto di Pignoramento, quanto in esame (Beni di cui al Lotto 4) "risultava in proprietà ai signori:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

per aver ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

* successione apertasi in data 23 luglio 1980, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 gennaio 1981 al n. 19 Vol. 232 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 2 ottobre 1981 ai n.ri 2.801/1.956 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 29 luglio 2014 al n. 304 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 9 ottobre 2014 ai n.ri 3.494/2.446 e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 1 agosto 2014 ai n.ri 2.826/2.011, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 28 luglio 2014 rep. n. 76.214, con le quali le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** predette ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 15/05/1941, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* successione apertasi in data 21 agosto 2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 20 febbraio 2002 al n. 7 Vol. 380 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 22 luglio 2002 ai n.ri 3.779/2.501 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 luglio 2014 al n. 295 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 26 agosto

2014 ai n.ri 3.062/2.170, e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 6 giugno 2002 ai n.ri 2.825/1.887, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 3 giugno 2002 rep. n. 55.802, con le quali i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* atto di donazione a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 1 luglio 2014 rep. n. 76.163 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 7 luglio 2014 ai n.ri 2.338/1.649, con il quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, ricevevano dalla signora **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, C.F. **** Omissis ****, per quota 6/24 di piena proprietà e quota 2/24 di usufrutto cadauno.

Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****
Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* atto di compravendita a rogito dott. VITTORIO DALLAPINA, Notaio in Asola (MN), in data 18 aprile 1966 rep. n. 7.194 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 14 maggio 1966 ai n.ri 1.274/783, con il quale la signora **** Omissis **** predetta acquistava l'originario mapp. 123 del Catasto Terreni dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, per quota 12/24 di piena proprietà;

* successione apertasi in data 28 ottobre 1970, registrata presso l'Ufficio del Registro di Asola (MN) il 5 dicembre 1970 al n. 16 Vol. 197 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 19 aprile 1971 ai n.ri 994/695, con la quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano le unità immobiliari in esame dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, rispettivamente per quota 4/24 di usufrutto la prima, quota 4/24 di piena proprietà e quota 2/24 di nuda proprietà il secondo".

Si precisa che gli atti di provenienza non risultano depositati agli atti; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di due degli esecutati **** Omissis **** (1/24 di usufrutto) e **** Omissis **** (1/24 di usufrutto); non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Date le caratteristiche della provenienza ventennale (fonte: Certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Leonardo Cuscito) si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti. In particolare, nel paragrafo "PROPRIETA' E PROVENIENZA" del documento in questione si legge che alla data di trascrizione dell'atto di Pignoramento, quanto in esame (Beni di cui al Lotto 4) "risultava in proprietà ai signori:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

per aver ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

* successione apertasi in data 23 luglio 1980, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 gennaio 1981 al n. 19 Vol. 232 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 2 ottobre 1981 ai n.ri 2.801/1.956 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 29 luglio 2014 al n. 304 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 9 ottobre 2014 ai n.ri 3.494/2.446 e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 1 agosto 2014 ai n.ri 2.826/2.011, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 28 luglio 2014 rep. n. 76.214, con le quali le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** predette ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 15/05/1941, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* successione apertasi in data 21 agosto 2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 20 febbraio 2002 al n. 7 Vol. 380 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 22 luglio 2002 ai n.ri 3.779/2.501 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 luglio 2014 al n. 295 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 26 agosto 2014 ai n.ri 3.062/2.170, e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 6 giugno 2002 ai n.ri 2.825/1.887, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 3 giugno 2002 rep. n. 55.802, con le quali i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* atto di donazione a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 1 luglio 2014 rep. n. 76.163 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 7 luglio 2014 ai n.ri 2.338/1.649, con il quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, ricevevano dalla signora **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, C.F. **** Omissis ****, per quota 6/24 di piena proprietà e quota 2/24 di usufrutto cadauno.

Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****
Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* atto di compravendita a rogito dott. VITTORIO DALLAPINA, Notaio in Asola (MN), in data 18 aprile 1966 rep. n. 7.194 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 14 maggio 1966 ai n.ri 1.274/783, con il quale la signora **** Omissis **** predetta acquistava l'originario mapp. 123 del Catasto Terreni dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, per quota 12/24 di piena proprietà;

* successione apertasi in data 28 ottobre 1970, registrata presso l'Ufficio del Registro di Asola (MN) il 5

dicembre 1970 al n. 16 Vol. 197 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 19 aprile 1971 ai n.ri 994/695, con la quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano le unità immobiliari in esame dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, rispettivamente per quota 4/24 di usufrutto la prima, quota 4/24 di piena proprietà e quota 2/24 di nuda proprietà il secondo".

Si precisa che gli atti di provenienza non risultano depositati agli atti; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di due degli esecutati **** Omissis **** (1/24 di usufrutto) e **** Omissis **** (1/24 di usufrutto); non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Date le caratteristiche della provenienza ventennale (fonte: Certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Leonardo Cuscito) si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti. In particolare, nel paragrafo "PROPRIETA' E PROVENIENZA" del documento in questione si legge che alla data di trascrizione dell'atto di Pignoramento, quanto in esame (Beni di cui al Lotto 4) "risultava in proprietà ai signori:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

per aver ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

* successione apertasi in data 23 luglio 1980, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 gennaio 1981 al n. 19 Vol. 232 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 2 ottobre 1981 ai n.ri 2.801/1.956 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 29 luglio 2014 al n. 304 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 9 ottobre 2014

ai n.ri 3.494/2.446 e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 1 agosto 2014 ai n.ri 2.826/2.011, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 28 luglio 2014 rep. n. 76.214, con le quali le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** predette ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 15/05/1941, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* successione apertasi in data 21 agosto 2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 20 febbraio 2002 al n. 7 Vol. 380 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 22 luglio 2002 ai n.ri 3.779/2.501 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 luglio 2014 al n. 295 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 26 agosto 2014 ai n.ri 3.062/2.170, e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 6 giugno 2002 ai n.ri 2.825/1.887, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 3 giugno 2002 rep. n. 55.802, con le quali i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* atto di donazione a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 1 luglio 2014 rep. n. 76.163 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 7 luglio 2014 ai n.ri 2.338/1.649, con il quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, ricevevano dalla signora **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, C.F. **** Omissis ****, per quota 6/24 di piena proprietà e quota 2/24 di usufrutto cadauno.

Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****
Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* atto di compravendita a rogito dott. VITTORIO DALLAPINA, Notaio in Asola (MN), in data 18 aprile 1966 rep. n. 7.194 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 14 maggio 1966 ai n.ri 1.274/783, con il quale la signora **** Omissis **** predetta acquistava l'originario mapp. 123 del Catasto Terreni dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, per quota 12/24 di piena proprietà;

* successione apertasi in data 28 ottobre 1970, registrata presso l'Ufficio del Registro di Asola (MN) il 5 dicembre 1970 al n. 16 Vol. 197 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 19 aprile 1971 ai n.ri 994/695, con la quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano le unità immobiliari in esame dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, rispettivamente per quota 4/24 di usufrutto la prima, quota 4/24 di piena proprietà e quota 2/24 di nuda proprietà il secondo".

Si precisa che gli atti di provenienza non risultano depositati agli atti; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".
Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di due degli esecutati **** Omissis **** (1/24 di usufrutto) e **** Omissis **** (1/24 di usufrutto); non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Date le caratteristiche della provenienza ventennale (fonte: Certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Leonardo Cuscito) si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti. In particolare, nel paragrafo "PROPRIETA' E PROVENIENZA" del documento in questione si legge che alla data di trascrizione dell'atto di Pignoramento, quanto in esame (Beni di cui al Lotto 4) "risultava in proprietà ai signori:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;
- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

per aver ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

* successione apertasi in data 23 luglio 1980, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 gennaio 1981 al n. 19 Vol. 232 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 2 ottobre 1981 ai n.ri 2.801/1.956 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 29 luglio 2014 al n. 304 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 9 ottobre 2014 ai n.ri 3.494/2.446 e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 1 agosto 2014 ai n.ri 2.826/2.011, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 28 luglio 2014 rep. n. 76.214, con le quali le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** predette ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 15/05/1941, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* successione apertasi in data 21 agosto 2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 20 febbraio 2002 al n. 7 Vol. 380 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 22 luglio 2002 ai n.ri 3.779/2.501 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 luglio 2014 al n. 295 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 26 agosto 2014 ai n.ri 3.062/2.170, e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 6 giugno 2002 ai n.ri 2.825/1.887, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 3 giugno 2002 rep. n. 55.802, con le quali i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* atto di donazione a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 1 luglio 2014 rep. n. 76.163 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 7 luglio 2014 ai n.ri 2.338/1.649, con il quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, ricevevano dalla signora **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, C.F. **** Omissis ****, per quota 6/24 di piena proprietà e quota 2/24 di usufrutto cadauno.

Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* atto di compravendita a rogito dott. VITTORIO DALLAPINA, Notaio in Asola (MN), in data 18 aprile 1966 rep. n. 7.194 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 14 maggio 1966 ai n.ri 1.274/783, con il quale la signora **** Omissis **** predetta acquistava l'originario mapp. 123 del Catasto Terreni dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, per quota 12/24 di piena proprietà;

* successione apertasi in data 28 ottobre 1970, registrata presso l'Ufficio del Registro di Asola (MN) il 5 dicembre 1970 al n. 16 Vol. 197 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 19 aprile 1971 ai n.ri 994/695, con la quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano le unità immobiliari in esame dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, rispettivamente per quota 4/24 di usufrutto la prima, quota 4/24 di piena proprietà e quota 2/24 di nuda proprietà il secondo".

Si precisa che gli atti di provenienza non risultano depositati agli atti; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di due degli esecutati **** Omissis **** (1/24 di usufrutto) e **** Omissis **** (1/24 di usufrutto); non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Date le caratteristiche della provenienza ventennale (fonte: Certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Leonardo Cuscito) si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti. In particolare, nel paragrafo "PROPRIETA' E PROVENIENZA" del documento in questione si legge che alla data di trascrizione dell'atto di Pignoramento, quanto in esame (Beni di cui al Lotto 4) "risultava in proprietà ai signori:

- **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis **** nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, proprietario per la quota di 9/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di usufrutto;
- **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di

2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

- **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 2/24 di piena proprietà e la quota di 1/24 di nuda proprietà;

per aver ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

* successione apertasi in data 23 luglio 1980, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 gennaio 1981 al n. 19 Vol. 232 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 2 ottobre 1981 ai n.ri 2.801/1.956 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 29 luglio 2014 al n. 304 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 9 ottobre 2014 ai n.ri 3.494/2.446 e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 1 agosto 2014 ai n.ri 2.826/2.011, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 28 luglio 2014 rep. n. 76.214, con le quali le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** predette ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 15/05/1941, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* successione apertasi in data 21 agosto 2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) il 20 febbraio 2002 al n. 7 Vol. 380 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 22 luglio 2002 ai n.ri 3.779/2.501 e successiva denuncia modificativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere (MN) il 23 luglio 2014 al n. 295 Vol. 9990 e trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 26 agosto 2014 ai n.ri 3.062/2.170, e accettazione tacita di eredità trascritta, a Castiglione delle Stiviere, in data 6 giugno 2002 ai n.ri 2.825/1.887, in forza di atto a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 3 giugno 2002 rep. n. 55.802, con le quali i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943, C.F. **** Omissis ****, per quota 2/24 di piena proprietà e quota 1/24 di nuda proprietà cadauno;

* atto di donazione a rogito dott. DANIELE MOLINARI, Notaio in Mantova (MN), in data 1 luglio 2014 rep. n. 76.163 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 7 luglio 2014 ai n.ri 2.338/1.649, con il quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti, entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, ricevevano dalla signora **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 26/11/1919, C.F. **** Omissis ****, per quota 6/24 di piena proprietà e quota 2/24 di usufrutto cadauno.

Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* atto di compravendita a rogito dott. VITTORIO DALLAPINA, Notaio in Asola (MN), in data 18 aprile 1966 rep. n. 7.194 e trascritto, a Castiglione delle Stiviere, in data 14 maggio 1966 ai n.ri 1.274/783, con il quale la signora **** Omissis **** predetta acquistava l'originario mapp. 123 del Catasto Terreni dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, per quota 12/24 di piena proprietà;

* successione apertasi in data 28 ottobre 1970, registrata presso l'Ufficio del Registro di Asola (MN) il 5 dicembre 1970 al n. 16 Vol. 197 e trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 19 aprile 1971 ai n.ri 994/695, con la quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** predetti ricevevano le unità immobiliari in esame dal signor **** Omissis **** nato a Casaloldo (MN) il 24/03/1915, rispettivamente per quota 4/24 di usufrutto la prima, quota 4/24 di piena proprietà e quota 2/24 di nuda proprietà il secondo".

Si precisa che gli atti di provenienza non risultano depositati agli atti; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto

condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di due degli esecutati **** Omissis **** (1/24 di usufrutto) e **** Omissis **** (1/24 di usufrutto); non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 11/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 01/08/2014
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 437
Importo: € 455.433,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante gli immobili di cui al NCEU Comune di Casaloldo, fg. 6, mapp. 123/1 e 123/2.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "la formalità grava limitatamente alla quota 2/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno in capo ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****; N.B.: Si segnala annotamento di riduzione di somma in data 11 novembre 2015 ai nn. 4201/656 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad Euro 513.000,00".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà in capo alla signora **** Omissis ****, alla quota di 2/24 di piena proprietà cadauno in capo alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865

Importo: € 115.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864

Importo: € 310.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 di proprietà e 1/24 di usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 di nuda proprietà e 2/24 di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/03/2021

Reg. gen. 1188 - Reg. part. 871

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante limitatamente ai mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 11/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 01/08/2014
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 437
Importo: € 455.433,10
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "la formalità grava limitatamente alla quota 2/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno in capo ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****; N.B.: Si segnala annotamento di riduzione di somma in data 11 novembre 2015 ai nn. 4.201/656 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad Euro 513.000,00".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis ****".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà in capo alla signora **** Omissis ****, alla quota di 2/24 di piena proprietà cadauno in capo alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865

Importo: € 115.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864

Importo: € 310.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 di proprietà e 1/24 di usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 di nuda proprietà e 2/24 di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/03/2021

Reg. gen. 1188 - Reg. part. 871

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante limitatamente ai mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 11/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 01/08/2014
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 437
Importo: € 455.433,10
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "la formalità grava limitatamente alla quota 2/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno in capo ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****; N.B.: Si segnala annotamento di riduzione di somma in data 11 novembre 2015 ai nn. 4.201/656 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad Euro 513.000,00".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis ****".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****



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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà in capo alla signora **** Omissis ****, alla quota di 2/24 di piena proprietà cadauno in capo alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865

Importo: € 115.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864

Importo: € 310.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 di proprietà e 1/24 di usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 di nuda proprietà e 2/24 di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/03/2021

Reg. gen. 1188 - Reg. part. 871

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante limitatamente ai mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 11/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 01/08/2014
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 437
Importo: € 455.433,10
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "la formalità grava limitatamente alla quota 2/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno in capo ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****; N.B.: Si segnala annotamento di riduzione di somma in data 11 novembre 2015 ai nn. 4.201/656 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad Euro 513.000,00".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis ****".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà in capo alla signora **** Omissis ****, alla quota di 2/24 di piena proprietà cadauno in capo alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 di proprietà e 1/24 di usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 di nuda proprietà e 2/24 di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/03/2021
Reg. gen. 1188 - Reg. part. 871
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante limitatamente ai mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021
Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.



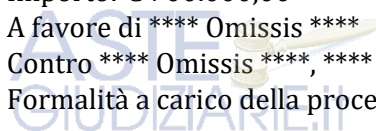
BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 11/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 01/08/2014
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 437
Importo: € 455.433,10
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "la formalità grava limitatamente alla quota 2/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno in capo ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****; N.B.: Si segnala annotamento di riduzione di somma in data 11 novembre 2015 ai nn. 4.201/656 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad Euro 513.000,00".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis ****".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà in capo alla signora **** Omissis ****, alla quota di 2/24 di piena proprietà cadauno in capo alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 di proprietà e 1/24 di usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 di nuda proprietà e 2/24 di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/03/2021
Reg. gen. 1188 - Reg. part. 871
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante limitatamente ai mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021
Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.



BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 11/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 01/08/2014
Reg. gen. 2827 - Reg. part. 437
Importo: € 455.433,10
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "la formalità grava limitatamente alla quota 2/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di nuda proprietà cadauno in capo ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****; N.B.: Si segnala annotamento di riduzione di somma in data 11 novembre 2015 ai nn. 4.201/656 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad Euro 513.000,00".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis ****".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena



proprietà in capo alla signora **** Omissis ****, alla quota di 2/24 di piena proprietà cadauno in capo alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "grava limitatamente alla quota 9/24 di piena proprietà e alla quota di 1/24 di usufrutto in capo alla signora **** Omissis **** e alla quota di 2/24 di piena proprietà e alla quota 1/24 di nuda proprietà in capo alla signora **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 di proprietà e 1/24 di usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 di nuda proprietà e 2/24 di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/03/2021
Reg. gen. 1188 - Reg. part. 871
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante limitatamente ai mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021
Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con la precisazione che i mapp. 123/1 e 123/2 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo

vengono indicati come spettanti a **** Omissis **** per la quota di 9/24 proprietà e 1/24 usufrutto ed a **** Omissis **** per la quota di 1/24 nuda proprietà e 2/24 proprietà.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.



Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogge, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogge, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

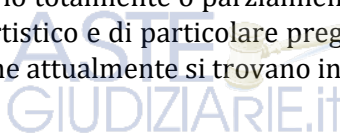
Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con



essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

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

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";

- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964 - richiedente **** Omissis ****.

SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);

- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, si descrivono, a titolo indicativo e presunto, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del compendio (si consiglia comunque, prima di procedere, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo):

Piano seminterrato: rimessa in pristino dei luoghi.

Per quanto riguarda gli ambienti a tale piano non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da GARAGE e CANTINA per quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene che consente un'altezza minima dei locali di ml. 2,40 mentre il piano seminterrato della bifamiliare ha un'altezza interna di ml. 2,05.

Sarà perciò obbligatorio dismettere i servizi igienici / lavanderia attualmente posti al seminterrato di entrambe le unità abitative (Beni 9 e 11) e destinare tali ambienti all'uso di CANTINA.

Il costo previsto, indicativamente, per smontaggio sanitari, rimozione rivestimenti, opere edili varie, allontanamento dei materiali di risulta a pubblica discarica è di € 2.000.00 circa

Piani Terra (rialzato) e primo: SCIA in sanatoria.

Per le difformità al piano primo dovrà essere presentata richiesta di sanatoria per opere interne difformi dal progetto autorizzato:

SCIA in Sanatoria

Diritti di segreteria: € 100.00 (salvo variazioni del tariffario comunale)

Oblazione abuso: da un minimo di € 516.00 (importo oblazione da concordare con U.T.)

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA € 5.000,00 circa

Aggiornamento catastale per entrambe le u.i. A/2 € 2.000.00 circa

Garage in corpo staccato: rimessa in pristino dei luoghi.

Il garage esterno in corpo staccato (Bene n. 13) dovrà essere demolito non rispettando le distanze dal confine Nord e dal confine Ovest.

I costi da sostenere potranno essere indicativamente i seguenti:

Demolizione del manufatto e trasporto dei materiali a discarica: € 2.000.00 circa

Tipo Mappale PREGEO per cancellazione fabbricato in mappa: € 1.000.00

Accatastamento DOCFA per cancellazione scheda C/6 part. 123/7: € 1.000.00

In conclusione, per la regolarizzazione edilizia dell'intero compendio immobiliare di cui al Lotto 4 si prevede un costo complessivo indicativo e di larga massima nell'ordine di euro 14.000 circa.

Si evidenzia che gli importi indicati sono al netto di IVA e altri oneri di legge.

Non è prevista nuova richiesta di Agibilità, come dichiarato dal Responsabile del Settore Tecnico Comunale di Casaloldo.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

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

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";

- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964 - richiedente **** Omissis ****.

SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);

- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, si descrivono, a titolo indicativo e presunto, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del compendio (si consiglia comunque, prima di procedere, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo):

Piano seminterrato: rimessa in pristino dei luoghi.

Per quanto riguarda gli ambienti a tale piano non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da GARAGE e CANTINA per quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene che consente un'altezza minima dei locali di ml. 2,40 mentre il piano seminterrato della bifamiliare ha un'altezza interna di ml. 2,05.

Sarà perciò obbligatorio dismettere i servizi igienici / lavanderia attualmente posti al seminterrato di entrambe le unità abitative (Beni 9 e 11) e destinare tali ambienti all'uso di CANTINA.

Il costo previsto, indicativamente, per smontaggio sanitari, rimozione rivestimenti, opere edili varie, allontanamento dei materiali di risulta a pubblica discarica è di € 2.000,00 circa

Piani Terra (rialzato) e primo: SCIA in sanatoria.

Per le difformità al piano primo dovrà essere presentata richiesta di sanatoria per opere interne difformi dal progetto autorizzato:

SCIA in Sanatoria

Diritti di segreteria: € 100,00 (salvo variazioni del tariffario comunale)

Oblazione abuso: da un minimo di € 516,00 (importo oblazione da concordare con U.T.)

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA € 5.000,00 circa

Aggiornamento catastale per entrambe le u.i. A/2 € 2.000,00 circa

Garage in corpo staccato: rimessa in pristino dei luoghi.

Il garage esterno in corpo staccato (Bene n. 13) dovrà essere demolito non rispettando le distanze dal confine Nord e dal confine Ovest.

I costi da sostenere potranno essere indicativamente i seguenti:

Demolizione del manufatto e trasporto dei materiali a discarica: € 2.000,00 circa

Tipo Mappale PREGEO per cancellazione fabbricato in mappa: € 1.000,00

Accatastamento DOCA per cancellazione scheda C/6 part. 123/7: € 1.000,00

In conclusione, per la regolarizzazione edilizia dell'intero compendio immobiliare di cui al Lotto 4 si prevede un costo complessivo indicativo e di larga massima nell'ordine di euro 14.000 circa.

Si evidenzia che gli importi indicati sono al netto di IVA e altri oneri di legge.

Non è prevista nuova richiesta di Agibilità, come dichiarato dal Responsabile del Sett.re Tecnico Comunale di Casaloldo.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

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

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";
- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964 - richiedente **** Omissis ****.

SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);

- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, si descrivono, a titolo indicativo e presunto, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del compendio (si consiglia comunque, prima di procedere, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo):

Piano seminterrato: rimessa in pristino dei luoghi.

Per quanto riguarda gli ambienti a tale piano non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da GARAGE e CANTINA per quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene che consente un'altezza minima dei locali di ml. 2,40 mentre il piano seminterrato della bifamiliare ha un'altezza interna di ml. 2,05.

Sarà perciò obbligatorio dismettere i servizi igienici / lavanderia attualmente posti al seminterrato di entrambe le unità abitative (Beni 9 e 11) e destinare tali ambienti all'uso di CANTINA.

Il costo previsto, indicativamente, per smontaggio sanitari, rimozione rivestimenti, opere edili varie, allontanamento dei materiali di risulta a pubblica discarica è di € 2.000.00 circa

Piani Terra (rialzato) e primo: SCIA in sanatoria.

Per le difformità al piano primo dovrà essere presentata richiesta di sanatoria per opere interne difformi dal progetto autorizzato:

SCIA in Sanatoria

Diritti di segreteria: € 100.00 (salvo variazioni del tariffario comunale)

Oblazione abuso: da un minimo di € 516.00 (importo oblazione da concordare con U.T.)

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA € 5.000,00 circa

Aggiornamento catastale per entrambe le u.i. A/2 € 2.000.00 circa

Garage in corpo staccato: rimessa in pristino dei luoghi.

Il garage esterno in corpo staccato (Bene n. 13) dovrà essere demolito non rispettando le distanze dal confine Nord e dal confine Ovest.

I costi da sostenere potranno essere indicativamente i seguenti:

Demolizione del manufatto e trasporto dei materiali a discarica: € 2.000.00 circa

Tipo Mappale PREGEO per cancellazione fabbricato in mappa: € 1.000.00

Accatastamento DOCFA per cancellazione scheda C/6 part. 123/7: € 1.000.00

In conclusione, per la regolarizzazione edilizia dell'intero compendio immobiliare di cui al Lotto 4 si prevede un costo complessivo indicativo e di larga massima nell'ordine di euro 14.000 circa.

Si evidenzia che gli importi indicati sono al netto di IVA e altri oneri di legge.

Non è prevista nuova richiesta di Agibilità, come dichiarato dal Responsabile del Sett.re Tecnico Comunale di Casaloldo.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

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

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";

- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964 - richiedente **** Omissis ****.

SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);

- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in

All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, si descrivono, a titolo indicativo e presunto, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del compendio (si consiglia comunque, prima di procedere, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo):

Piano seminterrato: rimessa in pristino dei luoghi.

Per quanto riguarda gli ambienti a tale piano non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da GARAGE e CANTINA per quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene che consente un'altezza minima dei locali di ml. 2,40 mentre il piano seminterrato della bifamiliare ha un'altezza interna di ml. 2,05.

Sarà perciò obbligatorio dismettere i servizi igienici / lavanderia attualmente posti al seminterrato di entrambe le unità abitative (Beni 9 e 11) e destinare tali ambienti all'uso di CANTINA.

Il costo previsto, indicativamente, per smontaggio sanitari, rimozione rivestimenti, opere edili varie, allontanamento dei materiali di risulta a pubblica discarica è di € 2.000.00 circa

Piani Terra (rialzato) e primo: SCIA in sanatoria.

Per le difformità al piano primo dovrà essere presentata richiesta di sanatoria per opere interne difformi dal progetto autorizzato:

SCIA in Sanatoria

Diritti di segreteria: € 100.00 (salvo variazioni del tariffario comunale)

Oblazione abuso: da un minimo di € 516.00 (importo oblazione da concordare con U.T.)

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA € 5.000,00 circa

Aggiornamento catastale per entrambe le u.i. A/2 € 2.000.00 circa

Garage in corpo staccato: rimessa in pristino dei luoghi.

Il garage esterno in corpo staccato (Bene n. 13) dovrà essere demolito non rispettando le distanze dal confine Nord e dal confine Ovest.

I costi da sostenere potranno essere indicativamente i seguenti:

Demolizione del manufatto e trasporto dei materiali a discarica: € 2.000.00 circa

Tipo Mappale PREGEO per cancellazione fabbricato in mappa: € 1.000.00

Accatastamento DOCCA per cancellazione scheda C/6 part. 123/7: € 1.000.00

In conclusione, per la regolarizzazione edilizia dell'intero compendio immobiliare di cui al Lotto 4 si prevede un costo complessivo indicativo e di larga massima nell'ordine di euro 14.000 circa.

Si evidenzia che gli importi indicati sono al netto di IVA e altri oneri di legge.

Non è prevista nuova richiesta di Agibilità, come dichiarato dal Responsabile del Sett.re Tecnico Comunale di Casaloldo.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

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

Il manufatto, di ridotte dimensioni (ml. 5,00*2,40 circa), risulta edificato in assenza di autorizzazioni.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964 - richiedente **** Omissis ****.

SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);

- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, si descrivono, a titolo indicativo e presunto, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del compendio (si consiglia comunque, prima di procedere, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo):

Piano seminterrato: rimessa in pristino dei luoghi.

Per quanto riguarda gli ambienti a tale piano non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da GARAGE e CANTINA per quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene che consente un'altezza minima dei locali di ml. 2,40 mentre il piano seminterrato della bifamiliare ha un'altezza interna di ml. 2,05.

Sarà perciò obbligatorio dismettere i servizi igienici / lavanderia attualmente posti al seminterrato di entrambe le unità abitative (Beni 9 e 11) e destinare tali ambienti all'uso di CANTINA.

Il costo previsto, indicativamente, per smontaggio sanitari, rimozione rivestimenti, opere edili varie, allontanamento dei materiali di risulta a pubblica discarica è di € 2.000.00 circa



Piani Terra (rialzato) e primo: SCIA in sanatoria.

Per le difformità al piano primo dovrà essere presentata richiesta di sanatoria per opere interne difformi dal progetto autorizzato:

SCIA in Sanatoria

Dritti di segreteria: € 100.00 (salvo variazioni del tariffario comunale)

Oblazione abuso: da un minimo di € 516.00 (importo oblazione da concordare con U.T.)

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA € 5.000,00 circa

Aggiornamento catastale per entrambe le u.i. A/2 € 2.000.00 circa

Garage in corpo staccato: rimessa in pristino dei luoghi.

Il garage esterno in corpo staccato (Bene n. 13) dovrà essere demolito non rispettando le distanze dal confine Nord e dal confine Ovest.

I costi da sostenere potranno essere indicativamente i seguenti:

Demolizione del manufatto e trasporto dei materiali a discarica: € 2.000.00 circa

Tipo Mappale PREGEO per cancellazione fabbricato in mappa: € 1.000.00

Accatastamento DOCFA per cancellazione scheda C/6 part. 123/7: € 1.000.00

In conclusione, per la regolarizzazione edilizia dell'intero compendio immobiliare di cui al Lotto 4 si prevede un costo complessivo indicativo e di larga massima nell'ordine di euro 14.000 circa.

Si evidenzia che gli importi indicati sono al netto di IVA e altri oneri di legge.

Non è prevista nuova richiesta di Agibilità, come dichiarato dal Responsabile del Settore Tecnico Comunale di Casaloldo.

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";

- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964 - richiedente **** Omissis ****.

SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);

- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, si descrivono, a titolo indicativo e presunto, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del compendio (si consiglia comunque, prima di procedere, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo):

Piano seminterrato: rimessa in pristino dei luoghi.

Per quanto riguarda gli ambienti a tale piano non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da GARAGE e CANTINA per quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene che consente un'altezza minima dei locali di ml. 2,40 mentre il piano seminterrato della bifamiliare ha un'altezza interna di ml. 2,05.

Sarà perciò obbligatorio dismettere i servizi igienici / lavanderia attualmente posti al seminterrato di entrambe le unità abitative (Beni 9 e 11) e destinare tali ambienti all'uso di CANTINA.

Il costo previsto, indicativamente, per smontaggio sanitari, rimozione rivestimenti, opere edili varie, allontanamento dei materiali di risulta a pubblica discarica è di € 2.000.00 circa

Piani Terra (rialzato) e primo: SCIA in sanatoria.

Per le difformità al piano primo dovrà essere presentata richiesta di sanatoria per opere interne difformi dal progetto autorizzato:

SCIA in Sanatoria

Diritti di segreteria: € 100.00 (salvo variazioni del tariffario comunale)

Oblazione abuso: da un minimo di € 516.00 (importo oblazione da concordare con U.T.)

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA € 5.000,00 circa

Aggiornamento catastale per entrambe le u.i. A/2 € 2.000.00 circa

Garage in corpo staccato: rimessa in pristino dei luoghi.

Il garage esterno in corpo staccato (Bene n. 13) dovrà essere demolito non rispettando le distanze dal confine Nord e dal confine Ovest.

I costi da sostenere potranno essere indicativamente i seguenti:

Demolizione del manufatto e trasporto dei materiali a discarica: € 2.000.00 circa

Tipo Mappale PREGEO per cancellazione fabbricato in mappa: € 1.000.00

Accatastamento DOCFA per cancellazione scheda C/6 part. 123/7: € 1.000.00

In conclusione, per la regolarizzazione edilizia dell'intero compendio immobiliare di cui al Lotto 4 si prevede un costo complessivo indicativo e di larga massima nell'ordine di euro 14.000 circa.

Si evidenzia che gli importi indicati sono al netto di IVA e altri oneri di legge.

Non è prevista nuova richiesta di Agibilità, come dichiarato dal Responsabile del Settore Tecnico Comunale di Casaloldo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13 e 14) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13 e 14) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 11 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 6, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13 e 14) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13 e 14) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13 e 14) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 4 E 6, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Beni 9, 10, 11, 12, 13 e 14) non è inserito in contesto condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 (Beni 15 e 16), identificato al NCEU / NCT del Comune di Casaloldo Fg. 14 mappali 292 (U) e 293 (T), risulta in proprietà all'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 2/4 di nuda proprietà in forza di: scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Nicola Aliberti di Mantova in data 29/12/1998 Rep. 383698 trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 19/01/1999 ai n.ri 256/159 (vd. capitolo "Provenienza ventennale" e Certificazione notarile agli atti).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)



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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 (Beni 15 e 16), identificato al NCEU / NCT del Comune di Casaloldo Fg. 14 mappali 292 e 293 (T), risulta in proprietà all'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 2/4 di nuda proprietà in forza di: scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Nicola Aliberti di Mantova in data 29/12/1998 Rep. 383698 trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 19/01/1999 ai n.ri 256/159 (vd. capitolo "Provenienza ventennale" e Certificazione notarile agli atti).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il Lotto 5 (part. 292 e 293 fg. 14):

con partt. 285, 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con vaso Sterzola e partt. 669, 664, 294, 39 e come meglio in mappa e di fatto.

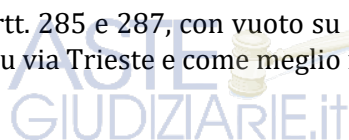
La casa di cui al Bene n. 15 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con partt. 285 e 287, con area cortiva pertinenziale e part. 293, con partt. 39 e 294, con via Trieste;

PIANO 1

con partt. 285 e 287, con vuoto su area cortiva pertinenziale e part. 293, con part. 39 e vuoto su part. 294, con vuoto su via Trieste e come meglio in mappa e di fatto.



BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il Lotto 5 (part. 292 e 293 fg. 14): con partt. 285, 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con vaso Sterzola e partt. 669, 664, 294, 39 e come meglio in mappa e di fatto.

Il terreno - edificabile - di cui al Bene n. 16 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.: con partt. 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con partt. 669, 664 e 294, con part. 292 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area cortiva pertinenziale	62,00 mq	62,00 mq	0,18	11,16 mq	0,00 m	T
Portico	17,90 mq	17,90 mq	0,50	8,95 mq	3,00 m	T
Cantina e servizi	19,10 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	3,00 m	T
Fienile	38,50 mq	38,50 mq	0,40	15,40 mq	3,00 m	1
Abitazione	31,00 mq	36,50 mq	1,00	36,50 mq	3,00 m	T
Abitazione	31,00 mq	36,50 mq	1,00	36,50 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				119,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che l'abitazione di cui al Bene n. 15 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, era titolare della quota di 2/4 di nuda proprietà dei beni di cui al Lotto 5 in forza di: scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Nicola Aliberti di Mantova in data 29/12/1998 Rep. 383698 trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 19/01/1999 ai n.ri 256/159 (vd.

capitolo "Provenienza ventennale" e Certificazione notarile agli atti).

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno (vigneto)	560,00 mq	560,00 mq	1,00	560,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				560,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che il terreno edificabile di cui al Bene n. 16, date le sue caratteristiche non sia comodamente divisibile; si reputa, infatti, date in particolare le caratteristiche dimensionali e la conformazione dello stesso, non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tale bene.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, era titolare della quota di 2/4 di nuda proprietà dei beni di cui al Lotto 5 in forza di: scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Nicola Aliberti di Mantova in data 29/12/1998 Rep. 383698 trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 19/01/1999 ai n.ri 256/159 (vd. capitolo "Provenienza ventennale" e Certificazione notarile agli atti).

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	14	292			A4	1	5	122 mq	144,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale



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

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 5 è stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Non sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e estratto di mappa reperiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	293				Vigneto	1	00 05 60 mq	5,6 €	4,34 €	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 5 è stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Non sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e estratto di mappa reperiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi.

La coltura da visura catastale (vd. All. 3) è VIGNETO mentre il terreno è a prato con alcune essenze arboree; si rileva, tuttavia, che come attestato dal CDU rilasciato dal Comune di Casaloldo (vd. All. 9) e confermato dall'U.T. del Comune stesso, si tratta di terreno edificabile (compatibilmente con dimensioni e morfologia del mapp. 293) ricadente in zona AC1 CENTRO STORICO, il cui utilizzo è normato secondo quanto previsto dagli allegati di PGT come disponibili presso l'U.T. ed il sito del Comune di Casaloldo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 15, di edificazione ante 01/09/1967, come si può evincere dalla documentazione fotografica in All. 1, presenta evidenti segni della prolungata assenza di interventi di manutenzione e necessita di opere di recupero e ristrutturazione. Previa verifica statica del fabbricato, saranno presumibilmente da rifare / consolidare, le facciate esterne dello stesso, il solaio del fienile, i serramenti (soprattutto quelli esterni), gli impianti.

Saranno inoltre oggetto di verifica obbligatoria gronde, pluviali e copertura.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Si precisa che il terreno di cui al Bene n. 16, classificato catastalmente come VIGNETO e di fatto organizzato a prato con alcuni arbusti, è di fatto un terreno edificabile come attestato dal CDU rilasciato dal Comune di Casaloldo (vd. All. 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

L'accesso al Bene n. 15 (ex casa colonica) è al civico 12 di Via Trieste.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

Il terreno edificabile di cui al Bene n. 16 a Est ha accesso indipendente da Via Piave, mentre a Ovest il suo confine (vd. estratto di mappa in All. 3) non è separato fisicamente dall'area cortiva di pertinenza dell'ex casa colonica di cui al Bene n. 15.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Nel centro storico di Casaloldo, all'interno di cortina edilizia composta da fabbricati aventi caratteristiche tipologiche simili, ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale (Bene n. 15) e terreno (Bene n. 16, confinante con l'area cortiva pertinenziale a Est).

La facciata esterna verso la via Trieste, scandita da aperture disposte in modo regolare, è intonacata e tinteggiata (si rileva che la dipintura è dilavata), mentre quella verso il cortile è priva di intonaco.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con murature portanti in laterizio, solai di varie tipologie (in legno, a volte, in laterocemento). Non è dato conoscere la tipologia delle fondazioni.

La copertura, per quanto visibile (fienile), ha orditura in legno ed è rivestita da coppi in laterizio.

Le pareti dei locali interni sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica di scarso pregio (in calcestruzzo nel portico); i serramenti esterni ed interni sono in legno, di fattura non recente.

L'unità abitativa, con accesso al civico n. 12 di Via Trieste, al piano terra si compone di ingresso e cucina comunicanti, portico, cantina e servizio igienico accessibile dalla cantina, ripostiglio, piccola area cortiva pertinenziale; dal portico una scala conduce a due camere al primo piano; allo stesso livello si trovano anche un fienile e un ripostiglio, accessibili unicamente con scala a pioli in quanto privi di collegamento sia con i vani di primo piano che con il piano terra.

Le altezze interne sono di ml. 2,50 al piano terra e di ml. 2,75 al piano primo; variabili in base all'andamento del tetto sono invece quelle del fienile.

L'esposizione del fabbricato è su due lati (Ovest / Est).

Gli impianti presenti sono da sostituire.

L'unità immobiliare (Bene n. 15) presenta evidenti segni della prolungata assenza di interventi di manutenzione e necessita di opere di recupero e ristrutturazione. Previa verifica statica del fabbricato, saranno presumibilmente da rifare / consolidare, le facciate esterne dello stesso, il solaio del fienile, i serramenti (soprattutto quelli esterni), gli impianti, ecc.). A titolo prudenziale si consiglia inoltre la verifica di gronde, pluviali, copertura.

L'area cortiva pertinenziale, a prato con alcune essenze di media grandezza, confina con il terreno - edificabile - di cui al Bene n. 16, a Est. Tale confine non è individuato fisicamente in alcun modo.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

TERRENO BENE N. 16

Il terreno edificabile di cui al Bene n. 16 è ubicato nel centro abitato di Casaloldo.

L'appezzamento, composto da un mappale, ha forma irregolare e giacitura piana. Il lato Est del terreno confina per la sua lunghezza con la Via Piave mentre i lati Nord e Sud confinano con altre ragioni. L'accesso è da Via Piave a Est e dalla part. 292 (stesse ragioni) da Via Trieste a Ovest.

Secondo quanto riscontrato in occasione del sopralluogo, il terreno in esame è attualmente mantenuto a prato (la coltura indicata in visura catastale, VIGNETO, non è presente). L'intero appezzamento ha superficie complessiva pari a mq. 560,00, ovvero 0,18 biolche mantovane circa.

Il confine a Ovest tra il terreno di cui al presente bene e l'area cortiva di pertinenza dell'ex casa colonica (Bene n. 15) non è individuato fisicamente in alcun modo.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. All.9) come rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 1/3/2022 Prot. 0001236/2022.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene n. 15) risultava libera da persone e ingombra di cose (non oggetto della presente procedura esecutiva), come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.

Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.



BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il terreno (Bene 16) risultava libero da persone e cose, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.

Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Aliberti	29/12/1998	383698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	19/01/1999	256	159
		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.



Si precisa che l'atto di provenienza non risulta depositato agli atti; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non fornita dall'esecutato.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla Certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di **** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto; **** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 25/01/1940 proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto; non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Aliberti	29/12/1998	383698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	19/01/1999	256	159
		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.

Si precisa che l'atto di provenienza non risulta depositato agli atti; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non fornita dall'esecutato.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla Certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di **** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto; **** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 25/01/1940 proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto; non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 29/05/2018 ai n.ri 2683/396 in forza del medesimo titolo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 15 luglio 2019 n. 570/2019.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941. Si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Brescia in forza del medesimo titolo (vd. Certificazione notarile agli atti).



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021
Reg. gen. 324 - Reg. part. 241
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 29/05/2018 ai n.ri 2683/396 in forza del medesimo titolo.



- Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
 Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
 Importo: € 700.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 15 luglio 2019 n. 570/2019.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
 Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
 Importo: € 115.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941. Si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Brescia in forza del medesimo titolo (vd. Certificazione notarile agli atti).
- Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
 Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
 Importo: € 310.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
 Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare**
 Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021
 Reg. gen. 324 - Reg. part. 241
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

AMBITO TERRITORIALE CONSOLIDATO – AC1 CENTRO STORICO
AREA DI PARTICOLARE TUTELA - RISPETTO CAMPI
ELETTROMAGNETICI

ART.16 AMBITO AC1 (CENTRO STORICO)

Si considerano ambiti AC1 le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Ambiti consolidati di interesse storico ad edilizia continua, con prevalenza di attività residenziali e altre attività compatibili con il tessuto urbanistico e sociale.

Secondo questi criteri sono state individuate le zone del nucleo abitato di vecchia formazione e le corti che attualmente si trovano inserite in zone residenziali; sono state inoltre inserite le corti che rivestono carattere storico artistico e/o ambientale e puntualmente individuate nella cartografia di piano.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- Residenza
- Sedi di associazioni culturali, religiose, politiche, sindacali, ricreative, sportive.
- Uffici pubblici o privati, studi professionali.
- Attività ristorative, di commercio al dettaglio, magazzini e depositi commerciali.
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e/o non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere o che rechino anche potenzialmente molestie alla residenza.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Assoggettazione degli interventi

Sono soggetti ad intervento diretto solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro. Le nuove costruzioni, anche quando realizzate a seguito di demolizione, sono assentibili solo previo formazione di Piano Attuativo.

Interventi ammissibili:

Restauro conservativo

Gli edifici obbligatoriamente soggetti a tale tipo di intervento sono quelli classificati "di interesse storico artistico", ed individuati con apposito simbolo nelle tavole di zonizzazione.

Per questo tipo di intervento è consentito:

- il restauro delle strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio, con eventuale ricostruzione filologica di parti già demolite o crollate;



- ripristino dell'impianto funzionale e organizzativo originale;
- la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, giardini, parchi, ecc.);
La ricostruzione di parte delle strutture dell'edificio potrà essere fatta nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, senza variare i seguenti elementi:

- a) tetto con ripristino della coperture originale
- b) scale nel rispetto sia nell'ubicazione che della funzionalità
- c) solai in legno e volte dovranno essere mantenuti, saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione dell'impiego di profilati in ferro e simili sia accuratamente occultato ed armonizzato con l'originale struttura.

In caso di intervento dovrà essere eliminato tutto quanto aggiunto all'edificio originale in tempi successivi e che non ne abbia ripreso l'andamento filologico.

Potranno essere tuttavia inseriti impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) sempre nel rispetto non solo letterale delle norme precedenti.

Potranno essere autorizzati, in caso di manifesta impossibilità, servizi igienici con ventilazione forzata.

Eventuali locali che presentano un'altezza inferiore a quella minima prescritta dalle presenti norme potranno essere destinati alla residenza purché non siano inferiori a ml. 2,55.

Finestre, portoni, cornici di gronda, balconi, mensole, lesene, dovranno mantenere forma e ubicazione originaria

Sono tassativamente vietati serramenti in leghe leggere, controvetri e quant'altro possa alterare l'armonia delle linee architettoniche originarie.

Strutture esterne in ferro esistenti (mensole, ringhiere, ecc.) non potranno essere verniciate, bensì trattate con liquidi fosfatanti che ne garantiscano il colore originale e forniscano una adeguata protezione nel tempo.

Potranno essere usate vernici trasparenti a maggior protezione del metallo dopo il trattamento di cui sopra.

Canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale.

Le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione tassativa di graffiati,

terranova e simili e saranno soggetti a specifica autorizzazione.

Ristrutturazione

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1 per i quali non è previsto il solo restauro di cui al punto precedente.

Gli interventi ammissibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, consentono adeguamenti funzionali atti a risolvere i problemi abitativi tipici di queste costruzioni.

Per questo tipo d'intervento è ammesso:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi strutturali dell'edificio;
- i locali destinati ad abitazione potranno avere un'altezza minima media di ml. 2,55 se risulterà impossibile lo slittamento verticale dei solai, dovendosi mantenere inalterata l'altezza delle facciate e l'andamento del tetto;
- il manto di copertura dovrà essere in tegole curve (coppi); la distribuzione interna potrà essere modificata con l'inserimento o l'eliminazione di vani scala e di vani ascensore;
- nel caso di strutture estremamente fatiscenti, previo accertamento di inidoneità statica da parte di un Tecnico abilitato, potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni, fatto salvo l'obbligo di mantenere in essere gli apparati esterni;
- le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione di graffiati, terranova e simili e saranno oggetto di specifica autorizzazione.

Manutenzione straordinaria e consolidamento

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

Manutenzione ordinaria

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

ART.28 AREE DI RISPETTO

... "Omissis"...

Aree di rispetto per campi elettromagnetici e strutture sensibili
Trattasi di aree ed edifici dove le installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni non sono ammesse o se ammesse con potenza non superiore a determinati valori.

- Edifici e strutture sensibili

Sono gli edifici e aree di pertinenza elencate nell'art. 4 comma 8 della legge n. 11/01 ed in particolare sono le scuole, asilo nido, parchi giochi ed oratorio ove non sono permesse installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni.

- Aree di particolare tutela

Sono le aree comprese nel raggio di 100,00 mt dal perimetro esterno di proprietà degli edifici e strutture sensibili. All'interno di tali aree è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 300 W.

- Area 1

E' la parte di territorio del centro abitato delimitato da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 1000 W.

- Area 2

E' la parte di territorio non ricompresa in area 1. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità superiore a 1000 W.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio di cui al Bene 16 risulta ricadere nel seguente ambito:

AMBITO TERRITORIALE CONSOLIDATO – AC1 CENTRO STORICO

AREA DI PARTICOLARE TUTELA - RISPETTO CAMPI

ELETTROMAGNETICI

ART.16 AMBITO AC1 (CENTRO STORICO)

Si considerano ambiti AC1 le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Ambiti consolidati di interesse storico ad edilizia continua, con prevalenza di attività residenziali e altre attività compatibili con il tessuto urbanistico e sociale.

Secondo questi criteri sono state individuate le zone del nucleo abitato di vecchia formazione e le corti che attualmente si trovano inserite in zone residenziali; sono state inoltre inserite le corti che rivestono carattere storico artistico e/o ambientale e puntualmente individuate nella cartografia di piano.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- Residenza

- Sedi di associazioni culturali, religiose, politiche, sindacali, ricreative, sportive.

- Uffici pubblici o privati, studi professionali.

- Attività ristorative, di commercio al dettaglio, magazzini e depositi commerciali.

- uffici pubblici o privati, studi professionali;

- Artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e/o non

compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere o che rechino anche potenzialmente molestie alla residenza.

- Tutte le attività agricole

- Attrezzature sportive private.

Assogettazione degli interventi

Sono soggetti ad intervento diretto solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro. Le nuove costruzioni, anche quando realizzate a seguito di demolizione, sono assentibili solo previo formazione di Piano Attuativo.

Interventi ammissibili:

Restauro conservativo

Gli edifici obbligatoriamente soggetti a tale tipo di intervento sono quelli classificati "di interesse storico artistico", ed individuati con apposito simbolo nelle tavole di zonizzazione.

Per questo tipo di intervento è consentito:

- il restauro delle strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio,

con eventuale ricostruzione filologica di parti già demolite o crollate;

- ripristino dell'impianto funzionale e organizzativo originale;

- la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, giardini, parchi, ecc.);

La ricostruzione di parte delle strutture dell'edificio potrà essere fatta nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, senza variare i seguenti elementi:

- a) tetto con ripristino della coperture originale

- b) scale nel rispetto sia nell'ubicazione che della funzionalità

- c) solai in legno e volte dovranno essere mantenuti, saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione dell'impiego di profilati in ferro e simili sia accuratamente occultato ed armonizzato con l'originale struttura.

In caso di intervento dovrà essere eliminato tutto quanto aggiunto all'edificio originale in tempi successivi e che non ne abbia ripreso l'andamento filologico.

Potranno essere tuttavia inseriti impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) sempre nel rispetto non solo letterale delle norme precedenti.

Potranno essere autorizzati, in caso di manifesta impossibilità, servizi igienici con ventilazione forzata.

Eventuali locali che presentano un'altezza inferiore a quella minima prescritta dalle presenti norme potranno essere destinati alla residenza purché non siano inferiori a ml. 2,55.

Finestre, portoni, cornici di gronda, balconi, mensole, lesene, dovranno mantenere forma e ubicazione originaria

Sono tassativamente vietati serramenti in leghe leggere, controvetri e quant'altro possa alterare l'armonia delle linee architettoniche originarie.

Strutture esterne in ferro esistenti (mensole, ringhiere, ecc.) non potranno essere verniciate, bensì trattate con liquidi fosfatanti che ne garantiscano il colore originale e forniscano una adeguata protezione nel tempo.

Potranno essere usate vernici trasparenti a maggior protezione del metallo dopo il trattamento di cui sopra.

Canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale.

Le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione tassativa di graffiati,

terranova e simili e saranno soggetti a specifica autorizzazione.

Ristrutturazione

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1 per i quali non è previsto il solo restauro di cui al punto precedente.

Gli interventi ammissibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, consentono adeguamenti funzionali atti a risolvere i problemi abitativi tipici di queste costruzioni.

Per questo tipo d'intervento è ammesso:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi strutturali dell'edificio;
- i locali destinati ad abitazione potranno avere un'altezza minima media di ml. 2,55 se risulterà impossibile lo slittamento verticale dei solai, dovendosi mantenere inalterata l'altezza delle facciate e l'andamento del tetto;
- il manto di copertura dovrà essere in tegole curve (coppi); la distribuzione interna potrà essere modificata con l'inserimento o l'eliminazione di vani scala e di vani ascensore;
- nel caso di strutture estremamente fatiscenti, previo accertamento di inidoneità statica da parte di un Tecnico abilitato, potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni, fatto salvo l'obbligo di mantenere in essere gli apparati esterni;
- le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione di graffiati, terranova e simili e saranno oggetto di specifica autorizzazione.

Manutenzione straordinaria e consolidamento

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

Manutenzione ordinaria

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

ART.28 AREE DI RISPETTO

... "Omissis"...

Aree di rispetto per campi elettromagnetici e strutture sensibili

Trattasi di aree ed edifici dove le installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni non sono ammesse o se ammesse con potenza non superiore a determinati valori.

- Edifici e strutture sensibili

Sono gli edifici e aree di pertinenza elencate nell'art. 4 comma 8 della legge n. 11/01 ed in particolare sono le scuole, asilo nido, parchi giochi ed oratorio ove non sono permesse installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni.

- Aree di particolare tutela

Sono le aree comprese nel raggio di 100,00 mt dal perimetro esterno di proprietà degli edifici e strutture sensibili. All'interno di tali aree è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 300 W .

- Area 1

E' la parte di territorio del centro abitato delimitato da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 1000 W .

- Area 2

E' la parte di territorio non ricompresa in area 1. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità superiore a 1000 W.

Si veda inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica come prodotto dal Comune di Casaloldo in data 1/3/2022 (vd.All. 9 di CTU)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive della ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale di cui al Bene n. 15, rendono plausibile che la stessa sia stata edificata ante 01/09/1967, presumibilmente agli inizi del secolo scorso.

Dall'accesso atti compiuto presso il Comune di Casaloldo non sono emersi documenti relativi a tale bene, come attestato dal tecnico comunale, geom. Walter Misciagna ha provveduto a rilasciare dichiarazione in merito in data 26 agosto 2022 - Prot. 4800 - nella quale si legge:

"OGGETTO: RICHIESTA ACCESSO DOCUMENTI AMMINISTRATIVI - ASSENZA ATTI.

Con la presente, il sottoscritto geom. Walter Misciagna, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Casaloldo, in merito all'edificio censito al NCEU di Mantova al foglio 14 Particella 292 - 293, ubicato in via Trieste,

DICHIARA

che non sono stati reperiti atti di riferimento in quanto trattasi di edificio ante 1967"(vd. All. 4 - Atti autorizzativi).

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.

Gli impianti presenti, obsoleti, saranno da rifare. Si rimanda al capitolo: "Stato conservativo" Bene n. 15 precisando che in sede di stima sono stati operati opportuni abbattimenti per lo stato di conservazione dell'immobile.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Dall'accesso atti compiuto presso il Comune di Casaloldo non sono emersi documenti relativi ai beni di cui al Lotto 5, come attestato dal tecnico comunale, geom. Walter Misciagna ha provveduto a rilasciare dichiarazione in merito in data 26 agosto 2022 - Prot. 4800 (vd. All. 4.1)

Si precisa che il terreno risulta edificabile facendo comunque attenzione alla morfologia dello stesso e quindi alla sua estensione, alle distanze dai confini e per quanto previsto da NTA e allegati di PGT Comunale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 (Beni 15 e 16) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 (Beni 15 e 16) non è inserito in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1
Villa unifamiliare di due piani f.t. con cantina, area cortiva esclusiva (Bene n.1) e garage (Bene n. 2) in corpo staccato di un piano f.t. collegato alla villa da un porticato. Il compendio di cui al Lotto 1, del quale il presente bene costituisce porzione, si trova in posizione periferica rispetto al centro di Casaloldo e ha accesso da Via San Vito. La villa presenta il seguente assetto distributivo: - al piano terra, la zona giorno composta di ingresso con bussola, ripostiglio, soggiorno, cucina pranzo, portico, lavanderia, bagno e la zona notte costituita da disimpegno, antibagno, bagno, tre camere da letto, delle quali una con bagno annesso; - al piano primo, saletta, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera da letto con balcone. Si precisa che la cantina è al piano terra, in corpo staccato comprendente anche il garage di cui al Bene n. 2. Per quanto riguarda la consistenza dell'area cortiva esclusiva, si precisa che a Sud il confine del lotto, evidente nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale (vd. All. 3), non è individuato da alcuna recinzione che separi la porzione pertinenziale oggetto di stima dalle adiacenti ragioni di terzi. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si



riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 1 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 844, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 477.728,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 800 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di villa con garage e area cortiva esclusiva, dei primi anni 2000.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 1 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o



passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T Garage (Bene n. 2) in corpo staccato di un piano f.t. collegato da porticato alla villa con cantina e area cortiva esclusiva (Bene n. 1). Il compendio di cui al Lotto 1, del quale il presente bene costituisce porzione, si trova in posizione periferica rispetto al centro di Casaloldo e ha accesso da Via San Vito. Il garage presenta il seguente assetto distributivo: - al piano terra, ampio ambiente ad autorimessa. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 1 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 844, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.080,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 800 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di garage costituente porzione di fabbricato residenziale degli anni 2000 del XXI secolo.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 1 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Casaloldo (MN) - Via San Vito, 11/A e 11/B, piano T-1	597,16 mq	800,00 €/mq	€ 477.728,00	100,00%	€ 477.728,00
Bene N° 2 - Garage Casaloldo (MN) - Via San Vito, piano T	20,10 mq	800,00 €/mq	€ 16.080,00	100,00%	€ 16.080,00
Valore di stima:					€ 493.808,00

Valore di stima: € 493.808,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 420.000,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 493.808,80 €.

In ragione della procedura esecutiva in atto, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;

- per lo stato d'uso e manutenzione: data la vetustà di circa vent'anni del compendio pignorato (edificato tra la fine del 1999 e il 2002) si ritiene opportuno, prudenzialmente, applicare un deprezzamento del 5% nell'eventualità in cui risultassero necessarie opere di manutenzione / adeguamento degli impianti presenti;

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per oneri di regolarizzazione urbanistica (vd. capitolo "Regolarità edilizia");
- per spese condominiali insolute: il compendio non è inserito in contesto condominiale;
- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo;
- per lo stato di possesso (vd. capitolo: "Titolarità").

Il più probabile valore finale, prudenziale, di stima, quindi, sarà di € 419.736,00 arrotondati ad € 420.000,00 diconsi euro quattrocentoventimila virgola zerozero (corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine del 15% circa al valore di stima di € 493.808,00), di cui:

- quota in vendita **** Omissis **** 1/4 di piena proprietà
- quota in vendita **** Omissis **** 3/4 di piena proprietà.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1

In fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale) di due piani f.t. e interrato (autorimesse), denominato **** Omissis ****, appartamento al piano primo (Bene n.3) con garage al piano interrato (Bene n. 4). Il compendio di cui al Lotto 2 si trova in posizione semicentrale rispetto al centro di Casaloldo e ha accesso da Via dei Caduti n.2. L'appartamento, con accesso da parti comuni condominiali (area cortiva, porticato, ingresso / vano scale, etc.), presenta il seguente assetto distributivo: zona giorno composta di ingresso soggiorno/pranzo con balcone, cucina abitabile con dispensa e la zona notte costituita da disimpegno, bagno, due camere da letto. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in



cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 2 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 52, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 59.427,50

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 550 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento con garage costituenti porzioni di fabbricato condominiale degli anni '90 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 2 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST

In fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale) di due piani f.t. e interrato (autorimesse), denominato **** Omissis ****, garage al piano interrato (Bene n. 4) di pertinenza dell'appartamento al piano primo di cui al Bene n.3. Il compendio di cui al Lotto 2 si trova in posizione semicentrale rispetto al centro di Casaloldo e ha accesso da Via dei Caduti. Il garage consta di un vano adibito ad autorimessa accessibile dall'area cortiva condominiale. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che



bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 2 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 52, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.050,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 550 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento con garage costituenti porzioni di fabbricato condominiale degli anni '90 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 2 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento	108,05 mq	550,00 €/mq	€ 59.427,50	100,00%	€ 59.427,50



Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, 2, piano 1					
Bene N° 4 - Garage Casaloldo (MN) - Via dei Caduti, piano ST	11,00 mq	550,00 €/mq	€ 6.050,00	100,00%	€ 6.050,00
Valore di stima:					€ 65.477,50

Valore di stima: € 65.477,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	2000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2150,00	€

Valore finale di stima: € 45.000,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di € 65.477,50 relativo ai diritti posti in vendita: quota del 100% in carico agli esecutati.

Deprezziamenti:

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;
- per lo stato d'uso e manutenzione: data la vetustà di circa quarant'anni del compendio pignorato si ritiene opportuno, prudenzialmente, applicare un deprezzamento del 15% per la necessità di opere di manutenzione (integrazione e/o sostituzione impianti, tinteggiatura, etc.).

- per spese condominiali insolute: € 2.000,00;

- per oneri di regolarizzazione urbanistica per il 100% del Bene n. 3: € 2.150,00 circa.

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo;
- per lo stato di possesso (vd. capitolo: "Titolarità").

Quindi, il più probabile valore finale, prudenziale, di stima per la quota in carico agli esecutati è di € 44.958,13 arrotondati ad € 45.000,00 diconsi euro quarantacinquemila virgola zerozero (corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine del 31% circa al valore di stima di € 65.477,50).

Diritti posti in vendita:

- **** Omissis **** 500/1000 di piena proprietà;

- **** Omissis **** 125/1000 di piena proprietà;
- **** Omissis **** 375/1000 di piena proprietà.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, appartamento ai piani terra e primo (Bene n.5) con accesso indipendente al civico n. 12 di Via Togliatti. L'appartamento in questione, collegato dall'interno al magazzino part. 122/305 di cui al Bene n. 6 e al negozio di cui al bene n. 7 (ovvero alle altre uu.ii. che compongono il fabbricato) presenta il seguente assetto distributivo: al piano terra, ingresso e lavanderia; al primo piano, atrio, cucina, soggiorno, due camere da letto (una singola e una matrimoniale) ripostiglio, disbrigo, bagno. I due livelli sono collegati da una scala interna. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 3 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 122, Sub. 301, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 37.485,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 350 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso misto degli anni '80 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, magazzini / depositi al piano terra (Bene n. 6) con accesso indipendente al civico n. 8 di Via Togliatti. I magazzini in questione, uno collegato dall'interno all'appartamento e al negozio (ovvero ai Beni 5 e 7, che sono altre uu.ii. pignorate che compongono il fabbricato), consta di un ampio ambiente suddiviso in due parti da pilastri, del locale tecnico annesso e, a Est, di un altro magazzino indipendente, a se stante, con la medesima destinazione (magazzino) accessibile dall'area cortiva comune. Si tratta di un fabbricato strumentale. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specie ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. 1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. Omissis 1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento. Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 122, Sub. 305, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 122, Sub. 306, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 117.337,50

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 350 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso misto degli anni '80 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, negozio al piano terra (Bene n.7) con accesso indipendente al civico n. 10 di Via Togliatti. Il negozio in questione, collegato dall'interno al magazzino part. 122/305 di cui al Bene n. 6 e all'appartamento di cui al Bene n. 5 (ovvero alle altre uu.ii. che compongono il fabbricato) presenta il seguente assetto distributivo: ingresso spazio esposizione e vendita, corridoio di distribuzione ai servizi igienici, ripostiglio, corridoio verso appartamento e magazzino. Si tratta di un fabbricato strumentale. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specifiche ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. 1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. Omissis 1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento. Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata,



28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 122, Sub. 303, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 34.650,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 600 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso misto degli anni '80 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T
Area pertinenziale (Bene n. 8) di fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale. Come esposto anche nel capitolo "Parti comuni" dei Beni 5, 6 e 7, il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negoziato - Bene n. 7) - vd. All. 3. Tale Ente Comune funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria). Si presume che la vendita non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 122, Sub. 304, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 15.750,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre

2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 350 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso misto degli anni '80 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	142,80 mq	350,00 €/mq	€ 49.980,00	75,00%	€ 37.485,00
Bene N° 6 - Magazzino Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	447,00 mq	350,00 €/mq	€ 156.450,00	75,00%	€ 117.337,50
Bene N° 7 - Negozio Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	77,00 mq	600,00 €/mq	€ 46.200,00	75,00%	€ 34.650,00
Bene N° 8 - Ente comune Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	60,00 mq	350,00 €/mq	€ 21.000,00	75,00%	€ 15.750,00
				Valore di stima:	€ 205.222,50

Valore di stima: € 205.222,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2550,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 172.000,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 205.222,50 €, relativo ai diritti posti in vendita: quota del 25% in carico a **** Omissis ****; quota del 25% in carico a **** Omissis ****; quota del 25% in carico a **** Omissis ****.

Il valore complessivo dei beni di cui al Lotto 3, come da tabella sopra riportata sarebbe:

- Bene n. 5 appartamento € 49.980,00 + Bene n. 6 magazzino € 156.450,00 + Bene n. 7 negozio € 46.200,00 + Bene n. 8 ente comune € 21.000,00= € 273.630,00

Da cui il Valore di stima per la quota del 75% in carico agli esecutati è di € 205.222,50.



Deprezamenti

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 5%;
- per lo stato d'uso e manutenzione: dati la vetustà e lo stato conservativo delle unità immobiliari che compongono il Lotto 3, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10% per la necessità di opere di manutenzione.

Per quanto riguarda il deprezzamento relativo agli oneri di regolarizzazione urbanistica, si precisa che nell'elaborato peritale tali spese sono state esposte ovviamente per l'intero compendio. Dal momento che la quota pignorata è il 75% dell'intero sono stati applicati valori di deprezzamento proporzionali a tale quota:

- oneri di regolarizzazione urbanistica per il 100% del Bene n. 6: € 3.400,00 circa,
- deprezzamento corrispondente alla quota pignorata del 75% in carico agli esecutati: € 2.550 circa.

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio non rientra in ambito condominiale;
- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento; esecutivo;
- per lo stato di possesso (vd. capitolo: "Titolarità").

Il più probabile valore finale, prudenziale, di stima per la quota in carico agli esecutati è di € 171.889,13 arrotondati ad € 172.000,00 diconsi euro centosettantadue mila virgola zerozero (corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine del 16% circa al valore di stima di € 205.222,50).

Diritti posti in vendita:

- **** Omissis **** 1/4 di piena proprietà
- **** Omissis **** 1/4 di piena proprietà
- **** Omissis **** 1/4 di piena proprietà.

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1 Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, costituita di abitazione (Bene n.9), con accesso indipendente al civico n. 4 di Via Togliatti, e dell'annesso garage (Bene n. 10). Si precisa che è di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13). L'unità abitativa di cui al Bene n. 9 presenta il seguente assetto distributivo interno: al piano seminterrato, vano scala, cantina, ripostiglio e lavanderia (oltre al garage di cui al Bene n. 10); al piano terra (in questo caso piano rialzato) - accessibile dall'area cortiva mediante scala con ballatoio in quota - ingresso, due camere zona giorno, una cucina e vano



scala; al primo piano, due camere da letto, una stanza, un bagno, due balconi (a Sud e a Nord), un corridoio di distribuzione. I tre livelli sono collegati dalla scala interna. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 123, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (22/24), Usufrutto (2/24), Nuda proprietà (2/24)

Valore di stima del bene: € 71.832,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 400 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso



residenziale degli anni '60 del XX secolo.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, costituita di abitazione (Bene n.9), con accesso indipendente al civico n. 4 di Via Togliatti, e dell'annesso garage (Bene n. 10). Si precisa che è di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13). L'unità immobiliare di cui al Bene n. 10, posta al piano seminterrato, consta di un vano garage accessibile dall'esterno dall'area cortiva comune e collegato dall'interno ai locali di servizio (vano scala, cantina, ripostiglio e lavanderia) dell'abitazione (Bene n.9) alla quale è annesso. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 123, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (22/24), Usufrutto (2/24), Nuda proprietà (2/24)

Valore di stima del bene: € 4.100,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 400 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di garage costituente porzione di fabbricato ad uso residenziale degli anni '60 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 11** - Porzione d'immobile ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1
Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, costituita di abitazione (Bene n.11), con accesso indipendente al civico n. 6 di Via Togliatti, e dell'annesso garage (Bene n. 12). Si precisa che è di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13). L'unità abitativa di cui al Bene n. 11 presenta il seguente assetto distributivo interno: al piano seminterrato, vano scala, cantina e lavanderia (oltre al garage di cui al Bene n. 12); al piano terra (in questo caso piano rialzato) - accessibile dall'area cortiva mediante scala con ballatoio in quota - ingresso, due camere zona giorno, una cucina e vano scala; al primo piano, due camere da letto, una stanza, un bagno, due balconi (a Sud e a Nord), un corridoio di distribuzione. I tre livelli sono collegati dalla scala interna. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da



rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 123, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (22/24), Usufrutto (2/24), Nuda proprietà (2/24)

Valore di stima del bene: € 71.832,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 400 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso residenziale degli anni '60 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare di due piani f.t. e seminterrato, costituita di abitazione (Bene n.11), con accesso indipendente al civico n. 6 di Via Togliatti, e dell'annesso garage (Bene n. 12). Si precisa che è di pertinenza dell'intera bifamiliare l'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14), sulla quale insiste un garage in corpo staccato (Bene n. 13). L'unità immobiliare di cui al Bene n. 12, posta al piano seminterrato, consta di un vano garage accessibile dall'esterno dall'area cortiva comune e collegato dall'interno ai locali di servizio (vano scala, cantina e lavanderia) dell'abitazione (Bene n. 11) alla quale è annesso. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6



del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 123, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (22/24), Usufrutto (2/24), Nuda proprietà (2/24)

Valore di stima del bene: € 4.100,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 400 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di garage costituente porzione di fabbricato ad uso residenziale degli anni '60 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 13 consta di un garage in corpo staccato di un piano fuori terra costruito in abuso sull'area cortiva comune (B.C.N.C. - Bene n. 14) di pertinenza dell'edificio bifamiliare. L'accesso carraio al garage in questione dalla Via Togliatti avviene dall'area cortiva comune attraverso i due cancelli carrai posti sul lato Sud del lotto. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n.



8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 123, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (22/24), Usufrutto (2/24), Nuda proprietà (2/24)

Valore di stima del bene: € 8,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 1 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, ma soprattutto del fatto che lo stesso dovrà essere demolito per consentire la rimessa in pristino dei luoghi.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove



necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 14** - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T
L'area cortiva comune (mapp. 123/8 - B.C.N.C. - Bene n. 14) di pertinenza del fabbricato bifamiliare già descritto, consta di un'area a verde con prato, essenze arboree e arbustive (tra le quali si notano due palme sul lato Sud del lotto), sulla quale è presente anche una rimessa in corpo staccato di modeste dimensioni (ml. 5.00*2,40) eretta in abuso, da demolire (a tale proposito si rimanda al Bene 13, Lotto 4). Il mappale 123/8 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo (MN) Fg. 6 mappali 123/3 (appartamento - Bene n. 9), 123/4 (garage - Bene n. 10), 123/5 (appartamento - Bene n. 11), 123/6 (garage - Bene n. 12), 123/7 (garage in corpo staccato - Bene n. 13). L'area cortiva comune in questione é delimitata da recinzione e ha tre accessi: due accessi carrai (uno per ciascuna porzione della bifamiliare) su via Togliatti e un accesso pedonale, sul lato Ovest del lotto. Tutti e tre affacciano sulla part. 122/304 (altre ragioni stessa ditta - vd. Ente comune Lotto 3). Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 123, Sub. 8, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (22/24), Usufrutto (2/24), Nuda proprietà (2/24)
Valore di stima del bene: € 60.380,00



La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 400 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'u.i.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Porzione d'immobile Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4, piano S1-T-1	179,58 mq	400,00 €/mq	€ 71.832,00	100,00%	€ 71.832,00
Bene N° 10 - Garage Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	10,25 mq	400,00 €/mq	€ 4.100,00	100,00%	€ 4.100,00
Bene N° 11 - Porzione d'immobile Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 6, piano S1-T-1	179,58 mq	400,00 €/mq	€ 71.832,00	100,00%	€ 71.832,00
Bene N° 12 - Garage Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano S1	10,25 mq	400,00 €/mq	€ 4.100,00	100,00%	€ 4.100,00
Bene N° 13 - Garage Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	8,00 mq	1,00 €/mq	€ 8,00	100,00%	€ 8,00
Bene N° 14 - Ente comune Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 4 e 6, piano T	150,95 mq	400,00 €/mq	€ 60.380,00	100,00%	€ 60.380,00
Valore di stima:					€ 212.252,00



Valore di stima: € 212.252,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 145.200,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 212.252,00 €.

Deprezziamenti

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;

- per lo stato d'uso e manutenzione: data la vetustà di più di cinquant'anni del compendio pignorato si ritiene opportuno, prudenzialmente, applicare un deprezzamento del 15% per la necessità di opere di manutenzione (integrazione e/o sostituzione impianti, tinteggiatura, etc.);

- per oneri di regolarizzazione urbanistica / edilizia: € 14.000 circa come descritto nel capitolo "Regolarità edilizia".

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio non rientra in ambito condominiale;

- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo;

- per lo stato di possesso (vd. capitolo: "Titolarità").

Il più probabile valore finale, prudenziale, di stima, quindi, è di € 145.189,00 arrotondati ad € 145.200,00 diconsi euro centoquarantacinquemiladuecento virgola zerozero (corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine del 32% circa al valore di stima di € 212.252,00), di cui:

- quote in vendita **** Omissis ****

9/24 di proprietà

1/24 di usufrutto

- quote in vendita **** Omissis ****

9/24 di proprietà

1/24 di usufrutto

- quota in vendita **** Omissis ****

2/24 di proprietà

1/24 di nuda proprietà

- quota in vendita **** Omissis ****
2/24 di proprietà
1/24 di nuda proprietà.



LOTTO 5

- **Bene N° 15** - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1

Nel centro storico di Casaloldo, all'interno di cortina edilizia, ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale (Bene n. 15) e terreno (Bene n. 16, confinante con l'area cortiva a Est). L'unità abitativa di cui al Bene n. 15, con accesso al civico n. 12 di Via Trieste, al piano terra si compone di ingresso e cucina comunicanti, portico, cantina e servizio igienico accessibile dalla cantina, ripostiglio, piccola area cortiva pertinenziale; dal portico una scala conduce a due camere al primo piano; allo stesso livello si trovano anche un fienile e un ripostiglio, accessibili solamente con scala a pioli in quanto privi di collegamento sia con i vani di primo piano che con il piano terra. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 292, Sub. , Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 12.100,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:



Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" come disponibili da sito Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario di 200 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di ex casa colonica ante 01/09/1967, inserita in cortina edilizia del centro storico di Casaloldo.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T

Nel centro storico di Casaloldo, terreno edificabile (Bene n. 16) confinante a Est (confine non individuato fisicamente) con l'area cortiva annessa alla ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra e di cui al Bene n. 15. "La cessione di terreni è assoggettata all'applicazione dell'IVA (nella misura ordinaria del 22%), ove l'aggiudicatario sia un soggetto passivo Iva e si tratti di un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria". Invero, ai sensi dell'art.2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" mentre, in tutti gli altri casi, la cessione è soggetta a IVA (al 22%)". Fonte: forum.inexecutivis.it, 17 novembre 2019.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 293, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

In ragione del fatto che si tratti di terreno edificabile si propone un valore prudenziale di 85 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche del terreno edificabile in centro storico di Casaloldo.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica e diritti in carico all'esecutata per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Casa colonica Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	119,76 mq	200,00 €/mq	€ 24.200,00	50,00%	€ 12.100,00
Bene N° 16 - Terreno Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	560,00 mq	85,00 €/mq	€ 47.600,00	50,00%	€ 23.800,00
Valore di stima:					€ 35.900,00

Valore di stima: € 35.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Detrazione percentuale usufrutto dalla quota finale di piena proprietà (sono posti in vendita i diritti di nuda proprietà 75%)	25,00	%

Valore finale di stima: € 19.745,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 35900,00 €.

Il valore complessivo dei beni di cui al Lotto 5, come da tabella sopra riportata sarebbe:

- Bene n. 15 ex casa colonica € 24.200,00 + Bene n. 16 terreno edificabile € 47.600,00 = € 71.800,00

Da cui il valore di stima per la quota del 50% in carico all'esecutata è di € 35.900,00.

In ragione della procedura esecutiva in atto e del fatto che venga posto in vendita il diritto di nuda proprietà 75%, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 5%;

- per lo stato d'uso e manutenzione: data la vetustà di oltre sessant'anni del compendio pignorato (edificato ante '67) si ritiene opportuno, prudenzialmente, applicare un deprezzamento del 15% per la necessità di opere di manutenzione, con particolare riguardo alla sostituzione degli impianti, tinteggiatura, consolidamenti, ecc...;

- per il diritto di usufrutto a favore di terzi non eseguiti la quota del 25%.

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio non rientra in contesto condominiale;
- per oneri di regolarizzazione urbanistica / edilizia, come descritto nel capitolo "Regolarità edilizia".
- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo;
- per lo stato di possesso: si veda il capitolo: "Titolarità".

Diritti posti in vendita:

**** Omissis **** 50% di nuda proprietà

per cui si dovranno detrarre:

€ 35900,00*25%= € 8975,00 quota usufrutto;

€ 7180,00 per stato d'uso (15%) e rischio assunto per mancata garanzia (5%)

per cui: € 35900,00-€ 8975,00-€ 7180,00= € 19745,00

Il più probabile valore finale, prudenziale, di stima è perciò di € 19745,00 diconsi euro diciannovemilasettecentoquarantacinque virgola zerozero (corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine del 45% circa al valore di stima di € 35900.00).

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

Mantova, li 18/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lui Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE ALLEGATI
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL3 - VISURE, ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE / PREGEO DOCFA 2022
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL4 - ATTI AMMINISTRATIVI / PGT CASALOLDO

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - PROVENIENZA / ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL6 - DOC ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST PROCEDURA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTO
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL9 - CDU TERRENO VIA TRIESTE

