
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Lotto 1.....	11
Descrizione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	15
Confini.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	15
Consistenza.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	19

Patti	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	22
Stato di occupazione	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	24
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	27
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	30

Normativa urbanistica	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	31
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	32
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	32
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	33
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	35
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	36
Lotto 2	38
Descrizione	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	39
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	39
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	40
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	41
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	41
Titolarità	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	41
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	41
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	42
Confini	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	42
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	42
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	42
Consistenza.....	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	43
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	43

Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	43
Dati Catastali	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	44
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	44
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	45
Precisazioni.....	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	45
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	46
Patti.....	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	46
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	46
Stato conservativo	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	46
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	47
Parti Comuni.....	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	47
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	48
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	48
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	49
Stato di occupazione	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	50
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	51

Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	52
Provenienze Ventennali	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	54
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	55
Formalità pregiudizievoli	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	56
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	58
Normativa urbanistica	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	60
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	60
Regolarità edilizia	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	60
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	62
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	63
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	64
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	64
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1.....	65
Lotto 3.....	66
Descrizione	67
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	67
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	67
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	68
Completezza documentazione ex art. 567.....	68
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	69
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	69
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	69
Titolarità	69
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	69

Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	69
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	70
Confini	70
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	70
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	70
Consistenza	70
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	71
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	71
Dati Catastali	72
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2	72
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	72
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	73
Precisazioni	73
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2	73
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	73
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	74
Patti	74
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2	74
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	74
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	74
Stato conservativo	74
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2	74
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	74
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	75
Parti Comuni	75
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2	75
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	75
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	75
Servitù, censo, livello, usi civici	75
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2	75

Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	75
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	76
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	77
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	77
Stato di occupazione.....	77
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	77
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	78
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	78
Provenienze Ventennali	78
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	78
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	79
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	80
Formalità pregiudizievoli	81
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	81
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	82
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	83
Normativa urbanistica	84
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	84
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	85
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	85
Regolarità edilizia	85
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	85
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	86
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	87
Vincoli od oneri condominiali.....	88
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2.....	88
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T.....	89
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	89
Stima / Formazione lotti.....	91
Lotto 1	91

Lotto 2	93
Lotto 3	96
Riserve e particolarità da segnalare	98
Riepilogo bando d'asta.....	101
Lotto 1	101
Lotto 2	102
Lotto 3	103
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.	105
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 71.000,00	105
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	106
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 145.000,00	108

INCARICO

In data 30/03/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Veroni Alessandro, con studio in Vicolo Prato, 12/A - 46100 - Mantova (MN), email studiotecnico.veroni@gmail.com, PEC a.veroni@epap.conafpec.it, Tel. 348 3668015, Fax 0376 323111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: Soggiorno-cucina, corridoio, due camere da letto, ripostiglio, bagno, porticato e giardino di proprietà su tre lati.

Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 25/05/2023 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. In merito all'applicazione del regime IVA, si rimanda la decisione in sede di trasferimento al professionista delegato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera.

Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive

prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 25/05/2023 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. In merito all'applicazione del regime IVA, si rimanda la decisione in sede di trasferimento al professionista delegato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Oggetto dell'esecuzione è un posto auto scoperto, posto al piano terreno, facente parte di un più ampio complesso condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Posto auto scoperto al piano terreno, con accesso da area comune.

Accesso e recesso avvengono tramite area comune.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 25/05/2023 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. In merito all'applicazione del regime IVA, si rimanda la decisione in sede di trasferimento al professionista delegato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fg. 11 mapp. 494 sub. 301):

- nord altra u.i.u. e vano scale comune sub. 44;
- est area comune sub. 43;
- sud map. 495;
- ovest map. 311 e corsia di manovra comune sub. 38 ed oltre altre ragioni;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della cantina (Fg. 11 mapp. 494 sub. 302):

- nord terrapieno;
- est terrapieno;
- sud corridoio comune sub. 38 e altra u.i.i sub. 5;
- ovest altra u.i.u sub. 304;

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del posto auto scoperto (Fg. 11 mapp. 494 sub. 26):

- nord altra u.i.u. sub. 25;
- est area comune sub. 42;
- sud altra u.i.u. map. 495;
- ovest altra u.i.u sub. 16;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	73,50 mq	1	73,50 mq	2,70 m	T
Portico	0,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	2,70 m	T
Giardino	0,00 mq	132,00 mq	0,15	19,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				97,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze indicate sono medie.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	0,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze indicate sono medie.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto scoperto	0,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze indicate sono medie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	494	301		A2	2	5	99 mq	309,87 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 09/08/2023 prot. MN0034735, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	494	302		C2	3	10	12 mq	26,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 09/08/2023 prot. MN0034735, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	494	26		C6	1	14	14 mq	31,09 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato

attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Da visura camerale del 21/08/2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, **** Omissis ****, c.f. e p.IVA **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, risulta inattiva, l'amministratore unico è **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Da visura camerale del 21/08/2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, **** Omissis ****, c.f. e p.IVA **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, risulta inattiva, l'amministratore unico è **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Da visura camerale del 21/08/2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, **** Omissis ****, c.f. e p.IVA **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, risulta inattiva, l'amministratore unico è **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in buono stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Al momento del sopralluogo erano presenti rifiuti e materiali di vario genere (vedasi documentazione fotografica), nel complesso l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Nelle parti comuni è ricompreso un ascensore condominiale, lo stesso al momento del sopralluogo non risultava funzionante.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Nelle parti comuni è ricompreso un ascensore condominiale, lo stesso al momento del sopralluogo non risultava funzionante.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico complesso condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

Nell'atto di provenienza, compravendita del 04/05/2009 rep. 29932 rac. 7259 a ministero del Dott. Pierpaolo Jacoppe, viene riportato quanto segue "Si specifica che la costruzione della piscina condominiale, così come parte della viabilità pedonale interna al residence, verranno completate con l'edificazione del secondo stralcio conseguente al rilascio di un'ulteriore concessione edilizia da parte del Comune di Castel D'Ario e, comunque, non prima di quattordici mesi dal rilascio di quest'ultima". Al momento del sopralluogo non era presente una piscina condominiale ed in fase di accesso agli atti non è stata reperita una concessione edilizia in corso di validità per l'esecuzione del secondo stralcio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

Nell'atto di provenienza, compravendita del 04/05/2009 rep. 29932 rac. 7259 a ministero del Dott. Pierpaolo Jacoppe, viene riportato quanto segue "Si specifica che la costruzione della piscina condominiale, così come parte della viabilità pedonale interna al residence, verranno completate con l'edificazione del secondo stralcio conseguente al rilascio di un'ulteriore concessione edilizia da parte del Comune di Castel D'Ario e, comunque, non prima di quattordici mesi dal rilascio di quest'ultima". Al momento del sopralluogo non era presente una piscina condominiale ed in fase di accesso agli atti non è stata reperita una concessione edilizia in corso di validità per l'esecuzione del secondo stralcio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in buono stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si affaccia su tre lati (est, sud e ovest) nonché si fa presente che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite.

STRUTTURA - APPARTAMENTO

Struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in laterocemento, tramezzature in laterizio, manto di copertura in laterizio. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in complessivo buono stato manutentivo; pareti esterne in sufficiente stato manutentivo intonacate e tinteggiate.

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti prevalentemente pavimenti e rivestimenti di ceramica in buono stato manutentivo. I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con vetro camera, dotati di oscuri in legno. I serramenti interni sono composti prevalentemente da porte cieche in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. Nel bagno sono presenti lavabo, bidet, water e piatto doccia.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti impianto elettrico ed idraulico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo composto da caldaia murale a gas con emissione mediante pannelli radianti a pavimento, la medesima caldaia produce anche acqua calda sanitaria. È presente anche l'impianto di raffrescamento con split a parete.

AREE ESTERNE

Esternamente è presente un giardino privato, lo stesso è parzialmente a verde, la restante superficie risulta pavimentata o sul solaio (cemento armato/guaina) dei garage sottostanti. È stata realizzata una recinzione in maglie metalliche su una parte del giardino (vedi planimetrie allegate), la restante area non risulta recintata.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,70 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in discreto stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si trova al piano primo interrato del compendio.

STRUTTURA - CANTINA

Struttura portante in cemento armato con tamponature in c.a. o blocchi di c.a., solai in calcestruzzo, manto di copertura del condominio in laterizio. Pareti interne al grezzo buono stato manutentivo.

FINITURE E INFISSI

Pavimentazione in calcestruzzo liscio e porta di ingresso in metallo.

IMPIANTI

Al momento del sopralluogo era presente l'impianto elettrico fuori traccia serie commerciale.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,60 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in discreto stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si trova al piano terreno del compendio.

Trattasi di posto auto scoperto, accessibile mediante stradello carraio comune Sub. 42 che con consente accesso e recesso direttamente da Via F. Kennedy. Al momento del sopralluogo lo stesso presentava pavimentazione parzialmente in asfalto.

Per una migliore identificazione del cespite si rimanda alla planimetria catastale in allegato e all'elaborato planimetrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 25/05/2023 e 02/08/2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobilio e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 16/05/2023 veniva fornito il contratto di locazione in corso di validità con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: T6J22T005499000NE, STIPULATO IL 01/05/2022 REGISTRATO IL 23/05/2022, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/05/2022 AL 30/04/2026, CORRISPETTIVO ANNUO € 4.800,00,.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: **** Omissis ****

CONDUTTORE: **** Omissis ****

DATI CATASTALI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Per maggiori dettagli si rimanda al sopracitato contratto allegato alla presente relazione di stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il presente cespite è ricompreso nel contratto di locazione del bene n. 1, in quanto pertinenziale all'appartamento e derivante dalla divisione del originario sub. 2.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 25/05/2023 e 02/08/2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobilio e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 16/05/2023 veniva fornito il contratto di locazione in corso di validità con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: T6J22T005499000NE, STIPULATO IL 01/05/2022 REGISTRATO IL 23/05/2022, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/05/2022 AL 30/04/2026, CORRISPETTIVO ANNUO € 4.800,00,.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: **** Omissis ****

CONDUTTORE: **** Omissis ****

DATI CATASTALI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Per maggiori dettagli si rimanda al sopracitato contratto allegato alla presente relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il presente cespite è ricompreso nel contratto di locazione del bene n. 1.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 25/05/2023 e 02/08/2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobilio e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 16/05/2023 veniva fornito il contratto di locazione in corso di validità con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: T6J22T005499000NE, STIPULATO IL 01/05/2022 REGISTRATO IL 23/05/2022, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/05/2022 AL 30/04/2026, CORRISPETTIVO ANNUO € 4.800,00,.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: **** Omissis ****

CONDUTTORE: **** Omissis ****

DATI CATASTALI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Per maggiori dettagli si rimanda al sopracitato contratto allegato alla presente relazione di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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.

Dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti avente, per oggetto i seguenti immobili.

La dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Mantova.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze.

A **** Omissis ****, l'intera proprietà degli immobili in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 35, è pervenuta per atto di compravendita del 04/05/2009, numero di repertorio 29932/7259, Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede Mantova, trascritto il 13/05/2009 nn. 5793/3270, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà dell'originario immobile in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2007, numero di repertorio 27860/6101, Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 27/07/2007 nn. 13119/7246, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003, repertorio nn. 58222/10933, Notaio Molinari Daniele, sede Mantova, trascritto il 11/03/2003 nn. 3916/2622 da potere **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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.

Dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti avente, per oggetto i seguenti immobili.

La dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova – ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Mantova.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze.

A **** Omissis ****, l'intera proprietà degli immobili in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 35, è pervenuta per atto di compravendita del 04/05/2009, numero di repertorio 29932/7259, Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede Mantova, trascritto il 13/05/2009 nn. 5793/3270, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà dell'originario immobile in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2007, numero di repertorio 27860/6101, Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 27/07/2007 nn. 13119/7246, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003, repertorio nn. 58222/10933,

Notaio Molinari Daniele, sede Mantova, trascritto il 11/03/2003 nn. 3916/2622 da potere **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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.

Dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti avente, per oggetto i seguenti immobili.

La dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova – ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Mantova.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze.

A **** Omissis ****, l'intera proprietà degli immobili in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, è pervenuta per atto di compravendita del 13/03/2009, numero di repertorio 77883/35812, Notaio Nicolini Mario Sede Mantova, trascritto il 08/04/2009 nn. 4320/2474, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà dell'originario immobile in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2007, numero di repertorio 27860/6101, Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 27/07/2007 nn. 13119/7246, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003, repertorio nn. 58222/10933, Notaio Molinari Daniele, sede Mantova, trascritto il 11/03/2003 nn. 3916/2622 da potere **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13120/3431 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 04/07/2007 Numero di repertorio 27861/6102 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 1.900.000,00 Totale € 2.850.000,00 Durata 17 anni. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 15390/2994 DEL 24/10/2008 derivante da frazionamento in quota del 22/09/2008 Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA Numero di repertorio 29394/6933

Fg. 11 Map. 494 Sub. 3 quota n.1 di euro 130.000,00 montante di euro 195.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 35

Fg. 11 Map. 494 Sub. 2 quota n.1 di euro 126.000,00 montante di euro 189.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 16 quota n.1 di euro 171.000,00 montante di euro 256.500,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 17

Fg. 11 Map. 494 Sub. 25

Fg. 11 Map. 494 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 3331/410 del 26/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/03/2012 Numero di repertorio 881/2012 emesso da TRIBUNALE Sede Vicenza.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 11.741,86 Totale 23.500,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 4282/539 del 20/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/04/2012 Numero di repertorio 1195/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 57.403,48 Totale € 70.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 12504/1707 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2012 Numero di repertorio 863/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MONTEBELLUNA (TV). A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 73.373,40 Totale € 80.000,00

Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 35, Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26.

ISCRIZIONE NN. 3924/416 del 19/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/09/2012 Numero di repertorio 2697/2012 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede LEGNAGO (VR), a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 31.742,24 Totale € 50.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 10658/1702 del 07/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/10/2016 Numero di repertorio 1083/6416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 373.379,05 Totale € 746.758,10. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494

Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

TRASCRIZIONE NN. 3108/2348 del 20/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2023 Numero di repertorio 254 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13120/3431 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 04/07/2007 Numero di repertorio 27861/6102 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 1.900.000,00 Totale € 2.850.000,00 Durata 17 anni. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 15390/2994 DEL 24/10/2008 derivante da frazionamento in quota del 22/09/2008 Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA Numero di repertorio 29394/6933

Fg. 11 Map. 494 Sub. 3 quota n.1 di euro 130.000,00 montante di euro 195.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 35

Fg. 11 Map. 494 Sub. 2 quota n.1 di euro 126.000,00 montante di euro 189.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 16 quota n.1 di euro 171.000,00 montante di euro 256.500,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 17

Fg. 11 Map. 494 Sub. 25

Fg. 11 Map. 494 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 3331/410 del 26/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/03/2012 Numero di repertorio 881/2012 emesso da TRIBUNALE Sede Vicenza.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 11.741,86 Totale 23.500,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 4282/539 del 20/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/04/2012 Numero di repertorio 1195/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 57.403,48 Totale € 70.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 12504/1707 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2012 Numero di repertorio 863/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MONTEBELLUNA (TV). A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 73.373,40 Totale € 80.000,00

Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 35, Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26.

ISCRIZIONE NN. 3924/416 del 19/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/09/2012 Numero di repertorio 2697/2012 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede LEGNAGO (VR), a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 31.742,24 Totale € 50.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 10658/1702 del 07/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/10/2016 Numero di repertorio 1083/6416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 373.379,05 Totale € 746.758,10. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

TRASCRIZIONE NN. 3108/2348 del 20/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2023 Numero di repertorio 254 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13120/3431 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 04/07/2007 Numero di repertorio 27861/6102 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 1.900.000,00 Totale € 2.850.000,00 Durata 17 anni. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 15390/2994 DEL 24/10/2008 derivante da frazionamento in quota del 22/09/2008 Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA Numero di repertorio 29394/6933

Fg. 11 Map. 494 Sub. 3 quota n.1 di euro 130.000,00 montante di euro 195.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 35

Fg. 11 Map. 494 Sub. 2 quota n.1 di euro 126.000,00 montante di euro 189.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 16 quota n.1 di euro 171.000,00 montante di euro 256.500,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 17

Fg. 11 Map. 494 Sub. 25

Fg. 11 Map. 494 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 3331/410 del 26/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/03/2012 Numero di repertorio 881/2012 emesso da TRIBUNALE Sede Vicenza.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 11.741,86 Totale 23.500,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 4282/539 del 20/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/04/2012 Numero di repertorio 1195/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 57.403,48 Totale € 70.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 12504/1707 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2012 Numero di repertorio 863/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MONTEBELLUNA (TV). A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 73.373,40 Totale € 80.000,00

Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 35, Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26.

ISCRIZIONE NN. 3924/416 del 19/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/09/2012 Numero di repertorio 2697/2012 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede LEGNAGO (VR), a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 31.742,24 Totale € 50.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 10658/1702 del 07/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/10/2016 Numero di repertorio 1083/6416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 373.379,05 Totale € 746.758,10. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

TRASCRIZIONE NN. 3108/2348 del 20/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2023 Numero di repertorio 254 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in

relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Castel D'Ario (MN), effettuata in data 01/04/2023, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 19/04/2023, 08/05/2023, 17/05/2023 le seguenti pratiche:

- PDC n. 2006/003 rilasciato dal Comune di Castel D'Ario in data del 26/07/2006 al numero di Prot. 7022/1829 per la costruzione di un complesso residenziale lottizzazione Olmino - 1° stralcio esecutivo;

- Voltura intestazione PDC n. 2006/003 da **** Omissis **** a **** Omissis ****, rilasciata dal comune di Castel D'Ario in data 11.07.2008 al numero di Prot. 6647/3521;

- Denuncia Inizio Attività n. 2008/D058 in variante al PDC n. 2006/003, presentata al comune di Castel D'Ario in data 14/10.2008 con Prot. 9654 cat. 6/3;

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.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: Esternamente sul lato sud non è stata realizzata la loggia in progetto (si precisa che le piante di progetto rappresentano la loggia, mentre i prospetti non la indicano), il portico sul lato ovest risulta aperto sul lato sud. Si precisa che gli abusi esterni riguardano parti comuni (facciate), per tale motivo prima di presentare la pratica a sanatoria sarà necessario ottenere l'assenso da parte del condominio. Internamente è stata eliminata la tramezzatura tra zona cottura e soggiorno creando un unico ambiente. L'immobile è privo del certificato di agibilità.

Trattandosi di abusi edilizi di modesta entità si ritengono sanabili, previa valutazione da parte dell'Ente Comunale.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi di sanatoria, fiscalizzazione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 5.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi sono emerse difformità anche su parti condominiali:

- Rispetto al primo stralcio di progetto autorizzato al piano seminterrato sono state realizzate più cantine di quelle autorizzate creando un incremento di superficie e redistribuzione dei locali.

- L'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità oggetto di stima è superiore a quella autorizzata, realizzando un innalzamento dei piani di copertura.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Castel D'Ario (MN), effettuata in data 01/04/2023, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 19/04/2023, 08/05/2023, 17/05/2023 le seguenti pratiche:

- PDC n. 2006/003 rilasciato dal Comune di Castel D'Ario in data del 26/07/2006 al numero di Prot. 7022/1829 per la costruzione di un complesso residenziale lottizzazione Olmino - 1° stralcio esecutivo;

- Voltura intestazione PDC n. 2006/003 da **** Omissis **** a **** Omissis ****, rilasciata dal comune di Castel D'Ario in data 11.07.2008 al numero di Prot. 6647/3521;

- Denuncia Inizio Attività n. 2008/D058 in variante al PDC n. 2006/003, presentata al comune di Castel D'Ario in data 14/10.2008 con Prot. 9654 cat. 6/3;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: è stata realizzata una finestratura a bocca di lupo sul lato nord.

Trattandosi di abusi edilizi di modesta entità si ritengono sanabili, previa valutazione da parte dell'Ente Comunale e l'eventuale nullastato da parte del condominio.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi di sanatoria, fiscalizzazione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 2.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi sono emerse difformità anche su parti condominiali:

- Rispetto al primo stralcio di progetto autorizzato al piano seminterrato sono state realizzate più cantine di quelle autorizzate creando un incremento di superficie e redistribuzione dei locali.

- L'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità oggetto di stima è superiore a quella autorizzata, realizzando un innalzamento dei piani di copertura.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Castel D'Ario (MN), effettuata in data 01/04/2023, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 19/04/2023, 08/05/2023, 17/05/2023 le seguenti pratiche:

- PDC n. 2006/003 rilasciato dal Comune di Castel D'Ario in data del 26/07/2006 al numero di Prot. 7022/1829 per la costruzione di un complesso residenziale lottizzazione Olmino - 1° stralcio esecutivo;

- Voltura intestazione PDC n. 2006/003 da **** Omissis **** a **** Omissis ****, rilasciata dal comune di Castel D'Ario in data 11.07.2008 al numero di Prot. 6647/3521;

- Denuncia Inizio Attività n. 2008/D058 in variante al PDC n. 2006/003, presentata al comune di Castel D'Ario in data 14/10.2008 con Prot. 9654 cat. 6/3;

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: la sagoma del posto auto è leggermente diversa da

quella autorizzata.

Trattandosi di abusi edilizi di modesta entità si ritengono sanabili, previa valutazione da parte dell'Ente Comunale e l'eventuale nullaosta da parte del condominio.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi di sanatoria, fiscalizzazione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 2.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi sono emerse difformità anche su parti condominiali:

- Rispetto al primo stralcio di progetto autorizzato al piano seminterrato sono state realizzate più cantine di quelle autorizzate creando un incremento di superficie e redistribuzione dei locali.

- L'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità oggetto di stima è superiore a quella autorizzata, realizzando un innalzamento dei piani di copertura.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.525,84

I costi di seguito descritti riguardano i beni 1,2,3.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022. Non essendo ancora approvato il consuntivo 2022 lo scrivente riporterà i dati del previsionale 2022, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.525,84

I costi di seguito descritti riguardano i beni 1,2,3.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022. Non essendo ancora approvato il consuntivo 2022 lo scrivente riporterà i dati del previsionale 2022, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.525,84

I costi di seguito descritti riguardano i beni 1,2,3.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio

consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022. Non essendo ancora approvato il consuntivo 2022 lo scrivente riporterà i dati del previsionale 2022, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi, a tali importi viene sommato l'importo medio annuo per le spese dell'anno incorso. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: Soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, lavanderia, bagno, porticato e giardino di proprietà su tre lati.

Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 25/05/2023 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. In merito all'applicazione del regime IVA, si rimanda la decisione in sede di trasferimento al professionista delegato.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera.

Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive

prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 25/05/2023 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. In merito all'applicazione del regime IVA, si rimanda la decisione in sede di trasferimento al professionista delegato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa singola posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera adibito ad autorimessa.

Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite passaggio carraio comune.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 25/05/2023 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. In merito all'applicazione del regime IVA, si rimanda la decisione in sede di trasferimento al professionista delegato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fg. 11 mapp. 494 sub. 303):

- nord giardino di proprietà e oltre altre u.i.u.;
- est giardino di proprietà e oltre area comune sub. 43;
- sud altra u.i.u. e vano scale comune sub. 44;
- ovest giardino di proprietà e oltre corsia di manovra comune sub. 38;

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della cantina (Fg. 11 mapp. 494 sub. 304):

- nord terrapieno;
- est altra u.i.u. sub. 302;
- sud corridoio comune sub. 38 e altra u.i.i sub. 5;
- ovest terrapieno ed oltre rampa autorimesse sub. 38;

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del garage (Fg. 11 mapp. 494 sub. 35):

- nord altra u.i.u. sub. 8;
- est altra u.i.u. sub. 36;
- sud area di manovra comune sub. 38 e altra u.i.i;
- ovest terrapieno e area di manovra comune autorimesse sub. 38;

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	T
Portico	0,00 mq	6,50 mq	0,40	2,60 mq	2,70 m	T
Giardino	0,00 mq	167,00 mq	0,15	25,05 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				98,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze indicate sono medie.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	0,00 mq	11,00 mq	0,3	3,30 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze indicate sono medie.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Garage	0,00 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze indicate sono medie.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	494	303		A2	2	5	95 mq	309,87 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 09/08/2023 prot. MN0034735, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	494	304		C2	3	11	13 mq	28,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 09/08/2023 prot. MN0034735, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	494	35		C6	1	16	20 mq	35,53 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato

attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Da visura camerale del 21/08/2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, **** Omissis ****, c.f. e p.IVA **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, risulta inattiva, l'amministratore unico è **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Da visura camerale del 21/08/2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, **** Omissis ****, c.f. e p.IVA **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, risulta inattiva, l'amministratore unico è **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Da visura camerale del 21/08/2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, **** Omissis ****, c.f. e p.IVA **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, risulta inattiva, l'amministratore unico è **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in buono stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo, presentava qualche sintomo di infiltrazioni d'acqua sulla parete confinante con il corsello carraio. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Nelle parti comuni è ricompreso un ascensore condominiale, lo stesso al momento del sopralluogo non risultava funzionante.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Nelle parti comuni è ricompreso un ascensore condominiale, lo stesso al momento del sopralluogo non risultava funzionante.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Nelle parti comuni è ricompreso un ascensore condominiale, lo stesso al momento del sopralluogo non risultava funzionante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

Nell'atto di provenienza, compravendita del 04/05/2009 rep. 29932 rac. 7259 a ministero del Dott. Pierpaolo Jacoppe, viene riportato quanto segue "Si specifica che la costruzione della piscina condominiale, così come parte della viabilità pedonale interna al residence, verranno completate con l'edificazione del secondo stralcio conseguente al rilascio di un'ulteriore concessione edilizia da parte del Comune di Castel D'Ario e, comunque, non prima di quattordici mesi dal rilascio di quest'ultima". Al momento del sopralluogo non era presente una piscina condominiale ed in fase di accesso agli atti non è stata reperita una concessione edilizia in corso di validità per l'esecuzione del secondo stralcio.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

Nell'atto di provenienza, compravendita del 04/05/2009 rep. 29932 rac. 7259 a ministero del Dott. Pierpaolo Jacoppe, viene riportato quanto segue "Si specifica che la costruzione della piscina condominiale, così come parte della viabilità pedonale interna al residence, verranno completate con l'edificazione del secondo stralcio conseguente al rilascio di un'ulteriore concessione edilizia da parte del Comune di Castel D'Ario e, comunque, non prima di quattordici mesi dal rilascio di quest'ultima". Al momento del sopralluogo non era presente una piscina condominiale ed in fase di accesso agli atti non è stata reperita una concessione edilizia in corso di validità per l'esecuzione del secondo stralcio.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

Nell'atto di provenienza, compravendita del 04/05/2009 rep. 29932 rac. 7259 a ministero del Dott. Pierpaolo Jacoppe, viene riportato quanto segue "Si specifica che la costruzione della piscina condominiale, così come parte della viabilità pedonale interna al residence, verranno completate con l'edificazione del secondo stralcio conseguente al rilascio di un'ulteriore concessione edilizia da parte del Comune di Castel D'Ario e, comunque, non prima di quattordici mesi dal rilascio di quest'ultima". Al momento del sopralluogo non era presente una piscina condominiale ed in fase di accesso agli atti non è stata reperita una concessione edilizia in corso di validità per l'esecuzione del secondo stralcio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in buono stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si affaccia su tre lati (ovest, nord e est) nonché si fa presente che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite.

STRUTTURA - APPARTAMENTO

Struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in laterocemento, tramezzature in laterizio, manto di copertura in laterizio. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in

complessivo buono stato manutentivo; pareti esterne in sufficiente stato manutentivo intonacate e tinteggiate.

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti prevalentemente pavimenti e rivestimenti di ceramica in buono stato manutentivo. I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con vetro camera, dotati di oscuri in legno. I serramenti interni sono composti prevalentemente da porte cieche in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. Nel bagno sono presenti lavabo, bidet, water e piatto doccia.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti impianto elettrico ed idraulico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo composto da caldaia murale a gas con emissione mediante pannelli radianti a pavimento, la medesima caldaia produce anche acqua calda sanitaria. È presente anche l'impianto di raffrescamento con split a parete.

AREE ESTERNE

Esternamente è presente un giardino privato prevalentemente a verde, un muro in cemento delimita parzialmente la proprietà, la restante area non risulta recintata (vedi relazione fotografica).

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,70 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in discreto stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si trova al piano primo interrato del compendio.

STRUTTURA - CANTINA

Struttura portante in cemento armato con tamponature in c.a. o blocchi di c.a., solai in calcestruzzo, manto di copertura del condominio in laterizio. Pareti interne al grezzo buono stato manutentivo.

FINITURE E INFISSI

Pavimentazione in calcestruzzo liscio e porta di ingresso in metallo.

IMPIANTI

Al momento del sopralluogo era presente l'impianto elettrico fuori traccia serie commerciale.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,60 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in discreto stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si trova al piano primo interrato del compendio.

STRUTTURA - GARAGE

Struttura portante in cemento armato con tamponature in c.a. o blocchi di c.a., solai in calcestruzzo, manto di copertura del condominio in laterizio. Pareti interne al grezzo buono stato manutentivo.

FINITURE E INFISSI

Pavimentazione in calcestruzzo liscio e basculante di ingresso in metallo.

IMPIANTI

Al momento del sopralluogo era presente l'impianto elettrico fuori traccia serie commerciale.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,60 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 25/05/2023 e 02/08/2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobilio e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 16/05/2023 veniva fornito il contratto di locazione in corso di validità con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: T6J22T005497000LC, STIPULATO IL 01/05/2022 REGISTRATO IL 23/05/2022, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/05/2022 AL 30/04/2026, CORRISPETTIVO ANNUO € 4.800,00,.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: **** Omissis ****

CONDUTTORE: **** Omissis ****

DATI CATASTALI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Al momento del sopralluogo è stato fornito dall'occupante copia di un contratto di sublocazione, da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 26/06/2023 veniva fornito il contratto di locazione con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: T6J22T007192000HH, STIPULATO IL 18/06/2022 REGISTRATO IL 18/07/2022, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 18/06/2022 AL 17/06/2026, CORRISPETTIVO ANNUO € 5.700,00,.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: **** Omissis ****

CONDUTTORE: **** Omissis ****

DATI CATASTALI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

I dati catastali indicati nel contratto di sublocazione sono errati, fanno riferimento ad altri immobili non facenti capo al locatore, si fa notare che la data di scadenza va oltre al termine dell'originale contratto di locazione.

In data 05/09/2023 allo scrivente è stato fornito una copia del contratto di sublocazione sopracitato con i dati catastali rettificati, la copia fornita è priva della ricevuta di registrazione, si riportano di seguito i dati catastali variati;

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Per maggiori dettagli si rimanda ai sopracitati contratti allegati alla presente relazione di stima.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il presente bene è ricompreso nel contratto di locazione del bene n. 4, in quanto pertinenziale all'appartamento e derivante dalla divisione del originario sub. 3.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 25/05/2023 e 02/08/2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobilio e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 16/05/2023 veniva fornito il contratto di locazione in corso di validità con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: T6J22T005497000LC, STIPULATO IL 01/05/2022 REGISTRATO IL 23/05/2022, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/05/2022 AL 30/04/2026, CORRISPETTIVO ANNUO € 4.800,00,.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: **** Omissis ****

CONDUTTORE: **** Omissis ****

DATI CATASTALI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Al momento del sopralluogo è stato fornito dall'occupante copia di un contratto di sublocazione, da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 26/06/2023 veniva fornito il contratto di locazione con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: T6J22T007192000HH, STIPULATO IL 18/06/2022 REGISTRATO IL 18/07/2022, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 18/06/2022 AL 17/06/2026, CORRISPETTIVO ANNUO € 5.700,00,.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: **** Omissis ****

CONDUTTORE: **** Omissis ****

DATI CATASTALI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

I dati catastali indicati nel contratto di sublocazione sono errati, fanno riferimento ad altri immobili non facenti capo al locatore, si fa notare che la data di scadenza va oltre al termine dell'originale contratto di locazione.

In data 05/09/2023 allo scrivente è stato fornito una copia del contratto di sublocazione sopracitato con i dati catastali rettificati, la copia fornita è priva della ricevuta di registrazione, si riportano di seguito i dati catastali variati;

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Per maggiori dettagli si rimanda ai sopracitati contratti allegati alla presente relazione di stima.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il presente cespite è ricompreso nel contratto di locazione con il bene n. 4.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 25/05/2023 e 02/08/2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobilio e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 16/05/2023 veniva fornito il contratto di locazione in corso di validità con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: T6J22T005497000LC, STIPULATO IL 01/05/2022 REGISTRATO IL 23/05/2022, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/05/2022 AL 30/04/2026, CORRISPETTIVO ANNUO € 4.800,00,.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: **** Omissis ****

CONDUTTORE: **** Omissis ****

DATI CATASTALI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Al momento del sopralluogo è stato fornito dall'occupante copia di un contratto di sublocazione, da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 26/06/2023 veniva fornito il contratto di locazione con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: T6J22T007192000HH, STIPULATO IL 18/06/2022 REGISTRATO IL 18/07/2022, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 18/06/2022 AL 17/06/2026, CORRISPETTIVO ANNUO € 5.700,00,.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: **** Omissis ****

CONDUTTORE: **** Omissis ****

DATI CATASTALI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

I dati catastali indicati nel contratto di sublocazione sono errati, fanno riferimento ad altri immobili non facenti capo al locatore, si fa notare che la data di scadenza va oltre al termine dell'originale contratto di locazione.

In data 05/09/2023 allo scrivente è stato fornito una copia del contratto di sublocazione sopracitato con i dati catastali rettificati, la copia fornita è priva della ricevuta di registrazione, si riportano di seguito i dati catastali variati;

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Per maggiori dettagli si rimanda ai sopracitati contratti allegati alla presente relazione di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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.

Dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti avente, per oggetto i seguenti immobili.

La dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova – ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Mantova.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze.

A **** Omissis ****, l'intera proprietà degli immobili in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 35, è pervenuta per atto di compravendita del 04/05/2009, numero di repertorio 29932/7259, Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede Mantova, trascritto il 13/05/2009 nn. 5793/3270, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà dell'originario immobile in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2007, numero di repertorio 27860/6101, Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 27/07/2007 nn. 13119/7246, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003, repertorio nn. 58222/10933, Notaio Molinari Daniele, sede Mantova, trascritto il 11/03/2003 nn. 3916/2622 da potere **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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.

Dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti avente, per oggetto i seguenti immobili.

La dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova – ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Mantova.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze.

A **** Omissis ****, l'intera proprietà degli immobili in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 35, è pervenuta per atto di compravendita del 04/05/2009, numero di repertorio 29932/7259, Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede Mantova, trascritto il 13/05/2009 nn. 5793/3270, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà dell'originario immobile in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2007, numero di repertorio 27860/6101, Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 27/07/2007 nn. 13119/7246, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003, repertorio nn. 58222/10933, Notaio Molinari Daniele, sede Mantova, trascritto il 11/03/2003 nn. 3916/2622 da potere **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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.

Dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti avente, per oggetto i seguenti immobili.

La dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Mantova.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze.

A **** Omissis ****, l'intera proprietà degli immobili in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 35, è pervenuta per atto di compravendita del 04/05/2009, numero di repertorio 29932/7259, Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede Mantova, trascritto il 13/05/2009 nn. 5793/3270, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà dell'originario immobile in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2007, numero di repertorio 27860/6101, Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 27/07/2007 nn. 13119/7246, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003, repertorio nn. 58222/10933, Notaio Molinari Daniele, sede Mantova, trascritto il 11/03/2003 nn. 3916/2622 da potere **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13120/3431 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 04/07/2007 Numero di repertorio 27861/6102 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 1.900.000,00 Totale € 2.850.000,00 Durata 17 anni. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 15390/2994 DEL 24/10/2008 derivante da frazionamento in quota del 22/09/2008 Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA Numero di repertorio 29394/6933

Fg. 11 Map. 494 Sub. 3 quota n.1 di euro 130.000,00 montante di euro 195.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 35

Fg. 11 Map. 494 Sub. 2 quota n.1 di euro 126.000,00 montante di euro 189.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 16 quota n.1 di euro 171.000,00 montante di euro 256.500,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 17

Fg. 11 Map. 494 Sub. 25

Fg. 11 Map. 494 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 3331/410 del 26/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/03/2012 Numero di repertorio 881/2012 emesso da TRIBUNALE Sede Vicenza.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 11.741,86 Totale 23.500,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 4282/539 del 20/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/04/2012 Numero di repertorio 1195/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 57.403,48 Totale € 70.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 12504/1707 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2012 Numero di repertorio 863/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MONTEBELLUNA (TV). A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 73.373,40 Totale € 80.000,00

Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 35, Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26.

ISCRIZIONE NN. 3924/416 del 19/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/09/2012 Numero di repertorio 2697/2012 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede LEGNAGO (VR), a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 31.742,24 Totale € 50.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 10658/1702 del 07/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/10/2016 Numero di repertorio 1083/6416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 373.379,05 Totale € 746.758,10. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

TRASCRIZIONE NN. 3108/2348 del 20/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2023 Numero di repertorio 254 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13120/3431 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 04/07/2007 Numero di repertorio 27861/6102 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 1.900.000,00 Totale € 2.850.000,00 Durata 17

anni. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 15390/2994 DEL 24/10/2008 derivante da frazionamento in quota del 22/09/2008 Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA Numero di repertorio 29394/6933

Fg. 11 Map. 494 Sub. 3 quota n.1 di euro 130.000,00 montante di euro 195.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 35

Fg. 11 Map. 494 Sub. 2 quota n.1 di euro 126.000,00 montante di euro 189.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 16 quota n.1 di euro 171.000,00 montante di euro 256.500,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 17

Fg. 11 Map. 494 Sub. 25

Fg. 11 Map. 494 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 3331/410 del 26/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/03/2012 Numero di repertorio 881/2012 emesso da TRIBUNALE Sede Vicenza.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 11.741,86 Totale 23.500,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 4282/539 del 20/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/04/2012 Numero di repertorio 1195/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 57.403,48 Totale € 70.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 12504/1707 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2012 Numero di repertorio 863/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MONTEBELLUNA (TV). A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 73.373,40 Totale € 80.000,00

Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 35, Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26.

ISCRIZIONE NN. 3924/416 del 19/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/09/2012 Numero di repertorio 2697/2012 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede LEGNAGO (VR), a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 31.742,24 Totale € 50.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 10658/1702 del 07/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/10/2016 Numero di repertorio 1083/6416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 373.379,05 Totale € 746.758,10. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

TRASCRIZIONE NN. 3108/2348 del 20/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2023 Numero di repertorio 254 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13120/3431 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 04/07/2007 Numero di repertorio 27861/6102 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 1.900.000,00 Totale € 2.850.000,00 Durata 17 anni. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 15390/2994 DEL 24/10/2008 derivante da frazionamento in quota del 22/09/2008 Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA Numero di repertorio 29394/6933

Fg. 11 Map. 494 Sub. 3 quota n.1 di euro 130.000,00 montante di euro 195.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 35

Fg. 11 Map. 494 Sub. 2 quota n.1 di euro 126.000,00 montante di euro 189.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 16 quota n.1 di euro 171.000,00 montante di euro 256.500,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 17

Fg. 11 Map. 494 Sub. 25

Fg. 11 Map. 494 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 3331/410 del 26/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/03/2012 Numero di repertorio 881/2012 emesso da TRIBUNALE Sede Vicenza.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 11.741,86 Totale 23.500,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 4282/539 del 20/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/04/2012 Numero di repertorio 1195/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 57.403,48 Totale € 70.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 12504/1707 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2012 Numero di repertorio 863/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MONTEBELLUNA (TV). A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 73.373,40 Totale € 80.000,00

Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 35, Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26.

ISCRIZIONE NN. 3924/416 del 19/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/09/2012 Numero di repertorio 2697/2012 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede LEGNAGO (VR), a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 31.742,24 Totale € 50.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 10658/1702 del 07/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/10/2016 Numero di repertorio 1083/6416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 373.379,05

Totale € 746.758,10. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

TRASCRIZIONE NN. 3108/2348 del 20/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

10/02/2023 Numero di reprotorio 254 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Castel D'Ario (MN), effettuata in data 01/04/2023, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 19/04/2023, 08/05/2023, 17/05/2023 le seguenti pratiche:

- PDC n. 2006/003 rilasciato dal Comune di Castel D'Ario in data del 26/07/2006 al numero di Prot. 7022/1829 per la costruzione di un complesso residenziale lottizzazione Olmino - 1° stralcio esecutivo;

- Voltura intestazione PDC n. 2006/003 da **** Omissis **** a **** Omissis ****, rilasciata dal comune di Castel D'Ario in data 11.07.2008 al numero di Prot. 6647/3521;

- Denuncia Inizio Attività n. 2008/D058 in variante al PDC n. 2006/003, presentata al comune di Castel D'Ario in data 14/10.2008 con Prot. 9654 cat. 6/3;

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.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: Il guardaroba è stato convertito in lavanderia e l'immobile è privo del certificato di agibilità.

Trattandosi di abusi edilizi di modesta entità si ritengono sanabili, previa valutazione da parte dell'Ente Comunale.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi di sanatoria, fiscalizzazione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 3.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi sono emerse difformità anche su parti condominiali:

- Rispetto al primo stralcio di progetto autorizzato al piano seminterrato sono state realizzate più cantine di quelle autorizzate creando un incremento di superficie e redistribuzione dei locali.

- L'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità oggetto di stima è superiore a quella autorizzata, realizzando un innalzamento dei piani di copertura.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Castel D'Ario (MN), effettuata in data 01/04/2023, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 19/04/2023, 08/05/2023, 17/05/2023 le seguenti pratiche:

- PDC n. 2006/003 rilasciato dal Comune di Castel D'Ario in data del 26/07/2006 al numero di Prot. 7022/1829 per la costruzione di un complesso residenziale lottizzazione Olmino - 1° stralcio esecutivo;

- Voltura intestazione PDC n. 2006/003 da **** Omissis **** a **** Omissis ****, rilasciata dal comune di Castel D'Ario in data 11.07.2008 al numero di Prot. 6647/3521;

- Denuncia Inizio Attività n. 2008/D058 in variante al PDC n. 2006/003, presentata al comune di Castel D'Ario in data 14/10.2008 con Prot. 9654 cat. 6/3;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: La cantina è frutto di un ampliamento condotto nel livello interrato che ha portato ad un aumento di superficie con redistribuzione dei locali. La variazione è stata probabilmente realizzata al momento della costruzione del fabbricato, tanto che la planimetria catastale dell'epoca si presenta conforme all'assetto attuale (nella stessa mancava la sola indicazione di una finestratura a bocca di lupo sul lato ovest). Il cespite è privo di agibilità.

Trattandosi di abusi edilizi riguardanti una modesta superficie accessoria si ritengono sanabili, previa valutazione da parte dell'Ente Comunale e l'eventuale nullaosta da parte del condominio.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi di sanatoria, fiscalizzazione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 5.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi sono emerse difformità anche su parti condominiali:

- Rispetto al primo stralcio di progetto autorizzato al piano seminterrato sono state realizzate più cantine di quelle autorizzate creando un incremento di superficie e redistribuzione dei locali.

- L'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità oggetto di stima è superiore a quella autorizzata, realizzando un innalzamento dei piani di copertura.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al

momento della stima.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Castel D'Ario (MN), effettuata in data 01/04/2023, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 19/04/2023, 08/05/2023, 17/05/2023 le seguenti pratiche:

- PDC n. 2006/003 rilasciato dal Comune di Castel D'Ario in data del 26/07/2006 al numero di Prot. 7022/1829 per la costruzione di un complesso residenziale lottizzazione Olmino - 1° stralcio esecutivo;
- Voltura intestazione PDC n. 2006/003 da **** Omissis **** a **** Omissis ****, rilasciata dal comune di Castel D'Ario in data 11.07.2008 al numero di Prot. 6647/3521;
- Denuncia Inizio Attività n. 2008/D058 in variante al PDC n. 2006/003, presentata al comune di Castel D'Ario in data 14/10.2008 con Prot. 9654 cat. 6/3;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è pressoché conforme con quanto indicato nel primo stralcio di progetto. Il cespite è privo di agibilità.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi per l'ottenimento dell'agibilità, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi in circa € 2.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi sono emerse difformità anche su parti condominiali:

- Rispetto al primo stralcio di progetto autorizzato al piano seminterrato sono state realizzate più cantine di quelle autorizzate creando un incremento di superficie e redistribuzione dei locali.
- L'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità oggetto di stima è superiore a quella autorizzata, realizzando un innalzamento dei piani di copertura.

Tali incombenze, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.049,92

I costi di seguito descritti riguardano i beni 4,5,6.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022. Non essendo ancora approvato il consuntivo 2022 lo scrivente riporterà i dati del previsionale 2022, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi, a tali importi viene sommato l'importo medio annuo per le spese dell'anno incorso. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.049,92

I costi di seguito descritti riguardano i beni 4,5,6.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto

all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022. Non essendo ancora approvato il consuntivo 2022 lo scrivente riporterà i dati del previsionale 2022, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi, a tali importi viene sommato l'importo medio annuo per le spese dell'anno incorso. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.049,92

I costi di seguito descritti riguardano i beni 4,5,6.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022. Non essendo ancora approvato il consuntivo 2022 lo scrivente riporterà i dati del previsionale 2022, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi, a tali importi viene sommato l'importo medio annuo per le spese dell'anno incorso. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

Oggetto dell'esecuzione è una villetta a schiera dislocata su tre piani fuori terra ed uno interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano interrato: due zone adibite a cantina. Piano terra: Soggiorno-cucina, bagno, portico esterno (lato ovest) e giardino di proprietà su due lati (sud e ovest). Piano primo: due camere da letto, bagno e due terrazzi (lati est e ovest). Piano secondo: soffitta.

Accesso e recesso avvengono tramite corsello carraio e pedonale comune.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 25/05/2023 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. In merito all'applicazione del regime IVA, si rimanda la decisione in sede di trasferimento al professionista delegato.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa pertinenziale al sub. 16 (villetta) posta al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera adibito ad autorimessa, dotato di porta tagliafuoco che lo collega al sub. 16.

Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite passaggio carraio comune.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 25/05/2023 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. In merito all'applicazione del regime IVA, si rimanda la decisione in sede di trasferimento al professionista delegato.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Oggetto dell'esecuzione è un posto auto scoperto posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Area a pianta libera adibita a posto auto.

Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite stradello carraio comune.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 25/05/2023 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. In merito all'applicazione del regime IVA, si rimanda la decisione in sede di trasferimento al professionista delegato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della villetta (Fg. 11 mapp. 494 sub. 16):

- nord altra u.i.u. sub. 18 e 19;
- est area comune sub. 42;
- sud giardino di proprietà ed oltre map. 373, altra u.i.u. sub. 25;
- ovest area comune sub. 43 ed oltre altre ragioni;

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del garage (Fg. 11 mapp. 494 sub. 17):

- nord altra u.i.u. sub. 19;
- est stradello carraio comune sub. 42;
- sud area cortiliva sub. 16;
- ovest altra u.i.u. sub. 16;

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del posto auto (Fg. 11 mapp. 494 sub. 25):

- nord altra u.i.u. sub. 16;
- est stradello carraio comune sub. 42;
- sud altra u.i.u. sub. 26;
- ovest altra u.i.u. sub. 16;

CONSISTENZA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,70 m	T-1
Portico	0,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	2,70 m	T
Giardino	0,00 mq	160,00 mq	0,15	24,00 mq	0,00 m	T
Terrazza	0,00 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	0,00 m	1
Soffitta	0,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	2,00 m	2
Cantina	0,00 mq	76,00 mq	0,4	30,40 mq	2,20 m	-1
Totale superficie convenzionale:				181,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze indicate sono medie.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	0,00 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,70 m	T
Area esterna	0,00 mq	6,00 mq	0,1	0,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze indicate sono medie.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	0,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze indicate sono medie.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	494	16		A2	2	6,5	192 mq	402,84 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 09/08/2023 prot. MN0034735, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	494	17		C6	2	23	34 mq	60,58 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	494	25		C6	1	31	31 mq	68,84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella

desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

Da visura camerale del 21/08/2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, **** Omissis ****, c.f. e p.IVA **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, risulta inattiva, l'amministratore unico è **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Da visura camerale del 21/08/2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, **** Omissis ****, c.f. e p.IVA **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, risulta inattiva, l'amministratore unico è **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Da visura camerale del 21/08/2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona, **** Omissis ****, c.f. e p.IVA **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, risulta inattiva, l'amministratore unico è **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Nel corso dell'ispezione lo scrivente ha trovato la cantina allagata (era presente uno strato d'acqua di circa 10 cm), sono necessarie opere per ripristinare l'impermeabilizzazione. Al piano secondo lo scrivente ha rilevato segni di infiltrazioni, è necessario verificare l'impermeabilizzazione del manto di copertura e valutare la tenuta dei velux. Tali problematiche sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico complesso condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in discreto stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si affaccia su tre lati (est, sud e ovest) nonché si fa presente che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite.

STRUTTURA - VILLETTA

Struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in laterocemento o legno, tramezzature in laterizio, struttura del tetto lignea con manto di copertura in laterizio. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in complessivo discreto stato manutentivo; pareti esterne in insufficiente stato manutentivo intonacate e tinteggiate.

FINITURE E INFISSI

Al piano terreno pavimenti e rivestimenti di ceramica in discreto stato manutentivo, al piano primo pavimentazione prevalentemente in parquet e rivestimenti in ceramica, al piano secondo pavimentazione in parquet, al piano seminterrato pavimentazione in ceramica. I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con vetro camera, dotati di oscuri in legno. I serramenti interni sono composti prevalentemente da porte cieche in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. La porta di collegamento con il garage (sub. 17) è di tipo tagliafuoco. Nel bagno al piano terreno sono presenti water e piatto doccia. Nel bagno al piano primo sono presenti lavabo, bidet, water e box doccia.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti impianto elettrico ed idraulico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo composto da caldaia murale con emissione mediante pannelli radianti a pavimento al piano terreno e primo, ai piani interrato e secondo sono presenti radiatori a parate, la medesima caldaia produce anche acqua calda sanitaria. È presente anche l'impianto di raffrescamento con split a parete.

AREE ESTERNE

Esternamente è presente un giardino privato, lo stesso è prevalentemente a verde non recintato.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,70 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in discreto stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si trova al piano terreno del compendio.

STRUTTURA - GARAGE

Struttura portante in cemento armato con tamponature laterizio, solai in laterizio armato, manto di copertura del complesso in laterizio. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in discreto stato manutentivo.

FINITURE E INFISSI

Pavimentazione in ceramica e basculante di ingresso in metallo.

IMPIANTI

Al momento del sopralluogo era presente l'impianto elettrico sottotraccia serie commerciale.

AREA ESTERNA

Sul lato est è presente una piccola area pertinenziale asfaltata.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,70 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in discreto stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si trova al piano terreno del compendio.

Trattasi di posto auto scoperto, accessibile mediante stradello carraio comune Sub. 42 che consente accesso e recesso direttamente da Via F. Kennedy. Al momento del sopralluogo lo stesso era parzialmente pavimento.

Per una migliore identificazione del cespite si rimanda alla planimetria catastale in allegato e all'elaborato planimetrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 25.05.2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. La villetta si presentava libera da persone, ma con la presenza di mobilio e materiale di vario genere.

Inoltre, lo scrivente in data 02.05.2023 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Verona di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 16.05.2023 rispondeva indicando che non sono emersi contratti che interessavano il cespite in questione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 25.05.2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'autorimessa si presentava libera da persone, ma con la presenza di mobilio e materiale di vario genere.

Inoltre, lo scrivente in data 02.05.2023 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Verona di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 16.05.2023 rispondeva indicando che non sono emersi contratti che interessavano il cespite in questione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 25.05.2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. Il posto auto si presentava libero da persone, ma con la presenza di rifiuti e materiale di vario genere.

Inoltre, lo scrivente in data 02.05.2023 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Verona di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 16.05.2023 rispondeva indicando che non sono emersi contratti che interessavano il cespite in questione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

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.

Dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti avente, per oggetto i seguenti immobili.

La dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova – ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Mantova.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze.

A **** Omissis ****, l'intera proprietà degli immobili in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, è pervenuta per atto di compravendita del 13/03/2009, numero di repertorio 77883/35812, Notaio Nicolini Mario Sede Mantova, trascritto il 08/04/2009 nn. 4320/2474, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà dell'originario immobile in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2007, numero di repertorio 27860/6101, Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 27/07/2007 nn. 13119/7246, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003, repertorio nn. 58222/10933, Notaio Molinari Daniele, sede Mantova, trascritto il 11/03/2003 nn. 3916/2622 da potere **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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.

Dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti avente, per oggetto i seguenti immobili.

La dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova – ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Mantova.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze.

A **** Omissis ****, l'intera proprietà degli immobili in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, è pervenuta per atto di compravendita del 13/03/2009, numero di

repertorio 77883/35812, Notaio Nicolini Mario Sede Mantova, trascritto il 08/04/2009 nn. 4320/2474, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis **** c.f.**** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà dell'originario immobile in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2007, numero di repertorio 27860/6101, Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 27/07/2007 nn. 13119/7246, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003, repertorio nn. 58222/10933, Notaio Molinari Daniele, sede Mantova, trascritto il 11/03/2003 nn. 3916/2622 da potere **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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.

Dallo studio della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti avente, per oggetto i seguenti immobili.

La dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova – ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Mantova.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 20/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze.

A **** Omissis ****, l'intera proprietà degli immobili in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, è pervenuta per atto di compravendita del 13/03/2009, numero di repertorio 77883/35812, Notaio Nicolini Mario Sede Mantova, trascritto il 08/04/2009 nn. 4320/2474, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis **** c.f.**** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà dell'originario immobile in Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 04/07/2007, numero di repertorio 27860/6101, Notaio Iacoppe Pierpaolo, sede Mantova, trascritto il 27/07/2007 nn. 13119/7246, da potere di **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2003, repertorio nn. 58222/10933, Notaio Molinari Daniele, sede Mantova, trascritto il 11/03/2003 nn. 3916/2622 da potere **** Omissis **** sede **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13120/3431 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 04/07/2007 Numero di repertorio 27861/6102 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 1.900.000,00 Totale € 2.850.000,00 Durata 17 anni. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 15390/2994 DEL 24/10/2008 derivante da frazionamento in quota del 22/09/2008 Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA Numero di repertorio 29394/6933

Fg. 11 Map. 494 Sub. 3 quota n.1 di euro 130.000,00 montante di euro 195.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 35

Fg. 11 Map. 494 Sub. 2 quota n.1 di euro 126.000,00 montante di euro 189.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 16 quota n.1 di euro 171.000,00 montante di euro 256.500,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 17

Fg. 11 Map. 494 Sub. 25

Fg. 11 Map. 494 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 3331/410 del 26/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/03/2012 Numero di repertorio 881/2012 emesso da TRIBUNALE Sede Vicenza.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 11.741,86 Totale 23.500,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 4282/539 del 20/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/04/2012 Numero di repertorio 1195/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 57.403,48 Totale € 70.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 12504/1707 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2012 Numero di repertorio 863/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MONTEBELLUNA (TV). A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 73.373,40 Totale € 80.000,00

Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 35, Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26.

ISCRIZIONE NN. 3924/416 del 19/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/09/2012 Numero di repertorio 2697/2012 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede LEGNAGO (VR), a

favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 31.742,24 Totale € 50.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 10658/1702 del 07/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/10/2016 Numero di repertorio 1083/6416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 373.379,05 Totale € 746.758,10. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

TRASCRIZIONE NN. 3108/2348 del 20/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2023 Numero di repertorio 254 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13120/3431 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 04/07/2007 Numero di repertorio 27861/6102 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 1.900.000,00 Totale € 2.850.000,00 Durata 17 anni. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 15390/2994 DEL 24/10/2008 derivante da frazionamento in quota del 22/09/2008 Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA Numero di repertorio 29394/6933

Fg. 11 Map. 494 Sub. 3 quota n.1 di euro 130.000,00 montante di euro 195.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 35

Fg. 11 Map. 494 Sub. 2 quota n.1 di euro 126.000,00 montante di euro 189.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 16 quota n.1 di euro 171.000,00 montante di euro 256.500,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 17

Fg. 11 Map. 494 Sub. 25

Fg. 11 Map. 494 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 3331/410 del 26/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/03/2012 Numero di repertorio 881/2012 emesso da TRIBUNALE Sede Vicenza.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 11.741,86 Totale 23.500,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 4282/539 del 20/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/04/2012 Numero di repertorio 1195/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 57.403,48 Totale € 70.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494

Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 12504/1707 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2012 Numero di repertorio 863/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MONTEBELLUNA (TV). A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 73.373,40 Totale € 80.000,00

Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 35, Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26.

ISCRIZIONE NN. 3924/416 del 19/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/09/2012 Numero di repertorio 2697/2012 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede LEGNAGO (VR), a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 31.742,24 Totale € 50.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 10658/1702 del 07/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/10/2016 Numero di repertorio 1083/6416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 373.379,05 Totale € 746.758,10. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

TRASCRIZIONE NN. 3108/2348 del 20/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2023 Numero di repertorio 254 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13120/3431 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 04/07/2007 Numero di repertorio 27861/6102 Notaio Iacoppe Pierpaolo sede Mantova.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 1.900.000,00 Totale € 2.850.000,00 Durata 17 anni. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 1.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 15390/2994 DEL 24/10/2008 derivante da frazionamento in quota del 22/09/2008 Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA Numero di repertorio 29394/6933

Fg. 11 Map. 494 Sub. 3 quota n.1 di euro 130.000,00 montante di euro 195.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 35

Fg. 11 Map. 494 Sub. 2 quota n.1 di euro 126.000,00 montante di euro 189.000,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 16 quota n.1 di euro 171.000,00 montante di euro 256.500,00

Fg. 11 Map. 494 Sub. 17

Fg. 11 Map. 494 Sub. 25

Fg. 11 Map. 494 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 3331/410 del 26/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/03/2012 Numero di repertorio 881/2012 emesso da TRIBUNALE Sede Vicenza.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 11.741,86 Totale 23.500,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 4282/539 del 20/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/04/2012 Numero di repertorio 1195/2012 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA.

A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 57.403,48 Totale € 70.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 12504/1707 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/12/2012 Numero di repertorio 863/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MONTEBELLUNA (TV). A favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Capitale € 73.373,40 Totale € 80.000,00

Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 35, Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26.

ISCRIZIONE NN. 3924/416 del 19/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/09/2012 Numero di repertorio 2697/2012 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede LEGNAGO (VR), a

favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 31.742,24 Totale € 50.000,00. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

ISCRIZIONE NN. 10658/1702 del 07/10/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/10/2016 Numero di repertorio 1083/6416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI

RISCOSSIONE SPA Sede ROMA, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, capitale € 373.379,05 Totale € 746.758,10. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

TRASCRIZIONE NN. 3108/2348 del 20/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2023 Numero di repertorio 254 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA, a

favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****. Grava su Castel D'Ario Fg. 11 Map. 494 Sub. 2, Map. 494 Sub. 3, Map. 494 Sub. 16, Map. 494 Sub. 17, Map. 494 Sub. 25, Map. 494 Sub. 26, Map. 494 Sub. 35.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di

trasformazione convenzionati” Art. 15 P.D.R.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all’ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 “tessuto urbano prevalentemente residenziale – ambiti di trasformazione convenzionati” Art. 15 P.D.R.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all’ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 “tessuto urbano prevalentemente residenziale – ambiti di trasformazione convenzionati” Art. 15 P.D.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

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. L’immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d’accesso atti presso gli archivi del Comune di Castel D’Ario (MN), effettuata in data 01/04/2023, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 19/04/2023, 08/05/2023, 17/05/2023 le seguenti pratiche:

- PDC n. 2006/003 rilasciato dal Comune di Castel D’Ario in data del 26/07/2006 al numero di Prot. 7022/1829 per la costruzione di un complesso residenziale lottizzazione Olmino - 1° stralcio esecutivo;
- Voltura intestazione PDC n. 2006/003 da **** Omissis **** a **** Omissis ****, rilasciata dal comune di Castel D’Ario in data 11.07.2008 al numero di Prot. 6647/3521;
- Denuncia Inizio Attività n. 2008/D058 in variante al PDC n. 2006/003, presentata al comune di Castel D’Ario in data 14/10.2008 con Prot. 9654 cat. 6/3;

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.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: Al piano seminterrato una zona della cantina è stata realizzata con dimensioni inferiori a quelle progettuali. Al piano terreno è stato realizzato un bagno nella lavanderia. Al piano primo il vano scale che consente l'accesso al secondo piano ha forma e posizione differente. Al piano secondo il soppalco ha una sagoma difforme rispetto al progetto, ciò è imputabile allo spostamento del vano scale che lo collega al piano sottostante. Inoltre, rispetto alle tavole progettuali depositate l'altezza interna rilevata al piano interrato è inferiore a quella di progetto, mentre le altezze interne al piano primo e secondo sono superiori a quanto concesso creando un innalzamento del piano di copertura.

Gli abusi edilizi riscontrati si ritengono sanabili/fiscalizzabili, previa valutazione da parte dell'Ente Comunale ed eventuale parere del condominio se necessario.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi di sanatoria, fiscalizzazione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 15.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi sono emerse difformità anche su parti condominiali del fabbricato comprendete i beni n. 1, n. 2, n.4, n.5, n.6:

- Rispetto al primo stralcio di progetto autorizzato al piano seminterrato sono state realizzate più cantine di quelle autorizzate creando un incremento di superficie e redistribuzione dei locali.

- L'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità oggetto di stima è superiore a quella autorizzata, realizzando un innalzamento dei piani di copertura.

Tali incombenze, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Castel D'Ario (MN), effettuata in data 01/04/2023, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 19/04/2023, 08/05/2023, 17/05/2023 le seguenti pratiche:

- PDC n. 2006/003 rilasciato dal Comune di Castel D'Ario in data del 26/07/2006 al numero di Prot. 7022/1829 per la costruzione di un complesso residenziale lottizzazione Olmino - 1° stralcio esecutivo;

- Voltura intestazione PDC n. 2006/003 da **** Omissis **** a **** Omissis ****, rilasciata dal comune di Castel D'Ario in data 11.07.2008 al numero di Prot. 6647/3521;

- Denuncia Inizio Attività n. 2008/D058 in variante al PDC n. 2006/003, presentata al comune di Castel D'Ario in data 14/10.2008 con Prot. 9654 cat. 6/3;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è pressoché conforme con quanto depositato in comune. Il cespite è privo di agibilità.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi per l'ottenimento dell'agibilità, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi in circa € 2.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi sono emerse difformità anche su parti condominiali del fabbricato comprendete i beni n. 1, n. 2, n.4, n.5, n.6:

- Rispetto al primo stralcio di progetto autorizzato al piano seminterrato sono state realizzate più cantine di quelle autorizzate creando un incremento di superficie e redistribuzione dei locali.

- L'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità oggetto di stima è superiore a quella autorizzata, realizzando un innalzamento dei piani di copertura.

Tali incombenze, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, 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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Castel D'Ario (MN), effettuata in data 01/04/2023, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 19/04/2023, 08/05/2023, 17/05/2023 le seguenti pratiche:

- PDC n. 2006/003 rilasciato dal Comune di Castel D'Ario in data del 26/07/2006 al numero di Prot. 7022/1829 per la costruzione di un complesso residenziale lottizzazione Olmino - 1° stralcio esecutivo;

- Voltura intestazione PDC n. 2006/003 da **** Omissis **** a **** Omissis ****, rilasciata dal comune di Castel D'Ario in data 11.07.2008 al numero di Prot. 6647/3521;

- Denuncia Inizio Attività n. 2008/D058 in variante al PDC n. 2006/003, presentata al comune di Castel D'Ario in data 14/10.2008 con Prot. 9654 cat. 6/3;

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: la sagoma del posto auto è diversa da quella autorizzata.

Trattandosi di abusi edilizi di modesta entità si ritengono sanabili, previa valutazione da parte dell'Ente Comunale e l'eventuale nullastata da parte del condominio.

Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale, puramente indicativa e non certa degli ipotizzabili costi di sanatoria, fiscalizzazione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni, non prevedibili e stimabili dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 2.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi sono emerse difformità anche su parti condominiali del fabbricato comprendete i beni n. 1, n. 2, n.4, n.5, n.6:

- Rispetto al primo stralcio di progetto autorizzato al piano seminterrato sono state realizzate più cantine di quelle autorizzate creando un incremento di superficie e redistribuzione dei locali.

- L'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità oggetto di stima è superiore a quella autorizzata, realizzando un innalzamento dei piani di copertura.

Tali incombenze, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO -1-T-1-2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.644,24

I costi di seguito descritti riguardano i beni 7,8,9.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022. Non essendo ancora approvato il consuntivo 2022 lo scrivente riporterà i dati del previsionale 2022, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi, a tali importi viene sommato l'importo medio annuo per le spese dell'anno incorso. L'importo medio annuo delle spese condominiali è

stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.644,24

I costi di seguito descritti riguardano i beni 7,8,9.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022. Non essendo ancora approvato il consuntivo 2022 lo scrivente riporterà i dati del previsionale 2022, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi, a tali importi viene sommato l'importo medio annuo per le spese dell'anno incorso. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA FRATELLI KENNEDY 3, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.644,24

I costi di seguito descritti riguardano i beni 7,8,9.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2021 ed il bilancio preventivo 2022. Non essendo ancora approvato il consuntivo 2022 lo scrivente riporterà i dati del previsionale 2022, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi, a tali importi viene sommato l'importo medio annuo per le spese dell'anno incorso. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: Soggiorno-cucina, corridoio, due camere da letto, ripostiglio, bagno, porticato e giardino di proprietà su tre lati. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 301, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.930,00
Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO
Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1
Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in

allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 302, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.700,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T

Oggetto dell'esecuzione è un posto auto scoperto, posto al piano terreno, facente parte di un più ampio complesso condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Posto auto scoperto al piano terreno, con accesso da area comune. Accesso e recesso avvengono tramite area comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.970,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	97,70 mq	900,00 €/mq	€ 87.930,00	100,00%	€ 87.930,00
Bene N° 2 - Cantina Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	3,00 mq	900,00 €/mq	€ 2.700,00	100,00%	€ 2.700,00

Bene N° 3 - Posto auto Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	3,50 mq	900,00 €/mq	€ 2.970,00	100,00%	€ 2.970,00
				Valore di stima:	€ 93.600,00

Valore di stima: € 93.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	9000,00	€
Spese condominiali insolute	3525,84	€

Valore finale di stima: € 71.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
 Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: Soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, lavanderia, bagno, porticato e giardino di proprietà su tre lati. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle

caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 303, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 88.785,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1

Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 304, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.970,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1

Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa singola posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera adibito ad autorimessa. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite passaggio carraio comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 35, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.650,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	98,65 mq	900,00 €/mq	€ 88.785,00	100,00%	€ 88.785,00
Bene N° 5 - Cantina Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	3,30 mq	900,00 €/mq	€ 2.970,00	100,00%	€ 2.970,00
Bene N° 6 - Garage Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1	8,50 mq	900,00 €/mq	€ 7.650,00	100,00%	€ 7.650,00
				Valore di stima:	€ 99.405,00

Valore di stima: € 99.405,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	10000,00	€
Spese condominiali insolute	3049,92	€

Valore finale di stima: € 76.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di

una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2
Oggetto dell'esecuzione è una villetta a schiera dislocata su tre piani fuori terra ed uno interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano interrato: due zone adibite a cantina. Piano terra: Soggiorno-cucina, bagno, portico esterno (lato ovest) e giardino di proprietà su due lati (sud e ovest). Piano primo: due camere da letto, bagno e due terrazzi (lati est e ovest). Piano secondo: soffitta. Accesso e recesso avvengono tramite corsello carraio e pedonale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 163.125,00
Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO
Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa pertinenziale al sub. 16 (villetta) posta al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera adibito ad autorimessa, dotato di porta tagliafuoco che lo collega al sub. 16. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite passaggio carraio comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 17, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.040,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T

Oggetto dell'esecuzione è un posto auto scoperto posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Area a pianta libera adibita a posto auto. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite stradello carraio comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 25, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.975,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villetta Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2	181,25 mq	900,00 €/mq	€ 163.125,00	100,00%	€ 163.125,00
Bene N° 8 - Garage Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T	15,60 mq	900,00 €/mq	€ 14.040,00	100,00%	€ 14.040,00
Bene N° 9 - Posto auto Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3,	7,75 mq	900,00 €/mq	€ 6.975,00	100,00%	€ 6.975,00

piano T						
					Valore di stima:	€ 184.140,00

Valore di stima: € 184.140,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	19000,00	€
Spese condominiali insolute	1644,24	€

Valore finale di stima: € 145.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc..

ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione degli edifici possano ancora contenere fibre di elementi in amianto

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitatamene definitiva, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'azienda, i beni all'interno dei fabbricati, quote, il bestiame, ecc. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

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 07/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Veroni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 2 - RIFERIMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 4 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 5 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 6 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 7 - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 8 - VISURA CAMERALE ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 9 - CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 10 - BILANCI CONDOMINIALI
- ✓ Altri allegati - 11 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - 12 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: Soggiorno-cucina, corridoio, due camere da letto, ripostiglio, bagno, porticato e giardino di proprietà su tre lati. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 301, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1
Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 302, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
Oggetto dell'esecuzione è un posto auto scoperto, posto al piano terreno, facente parte di un più ampio complesso condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo

residenziale ed è così composta; Posto auto scoperto al piano terreno, con accesso da area comune. Accesso e recesso avvengono tramite area comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 26, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

Prezzo base d'asta: € 71.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: Soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, lavanderia, bagno, porticato e giardino di proprietà su tre lati. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 303, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1
Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 304, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione

Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1
Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa singola posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera adibito ad autorimessa. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite passaggio carraio comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 35, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2
Oggetto dell'esecuzione è una villetta a schiera dislocata su tre piani fuori terra ed uno interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano interrato: due zone adibite a cantina. Piano terra: Soggiorno-cucina, bagno, portico esterno (lato ovest) e giardino di proprietà su due lati (sud e ovest). Piano primo: due camere da letto, bagno e due terrazzi (lati est e ovest). Piano secondo: soffitta. Accesso e recesso avvengono tramite corsello carraio e pedonale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 16, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010),

appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa pertinenziale al sub. 16 (villetta) posta al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera adibito ad autorimessa, dotato di porta tagliafuoco che lo collega al sub. 16. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite passaggio carraio comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 17, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T
Oggetto dell'esecuzione è un posto auto scoperto posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Area a pianta libera adibita a posto auto. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite stradello carraio comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 25, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi verificato che il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico vigente (P.G.T. approvato con delibera del consiglio comunale n. 1 del 09/02/2010), appartiene alla zona C1 "tessuto urbano prevalentemente residenziale - ambiti di trasformazione convenzionati" Art. 15 P.D.R.

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 301, Categoria A2	Superficie	97,70 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in buono stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: Soggiorno-cucina, corridoio, due camere da letto, ripostiglio, bagno, porticato e giardino di proprietà su tre lati. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 302, Categoria C2	Superficie	3,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	3,50 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo erano presenti rifiuti e materiali di vario genere (vedasi documentazione fotografica), nel complesso l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è un posto auto scoperto, posto al piano terreno, facente parte di un più ampio complesso condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Posto auto scoperto al piano terreno, con accesso da area comune. Accesso e recesso avvengono tramite area comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 303, Categoria A2	Superficie	98,65 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in buono stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano terreno: Soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, lavanderia, bagno, porticato e giardino di proprietà su tre lati. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 304, Categoria C2	Superficie	3,30 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera. Accesso e recesso avvengono tramite vano scale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 35, Categoria C6	Superficie	8,50 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo, presentava qualche sintomo di infiltrazioni d'acqua sulla parete confinante con il corsello carraio. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa singola posta al piano primo interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera adibito ad autorimessa. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite passaggio carraio comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

Bene N° 7 - Villetta			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano -1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	181,25 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Nel corso dell'ispezione lo scrivente ha trovato la cantina allagata (era presente uno strato d'acqua di circa 10 cm), sono necessarie opere per ripristinare l'impermeabilizzazione. Al piano secondo lo scrivente ha rilevato segni di infiltrazioni, è necessario verificare l'impermeabilizzazione del manto di copertura e valutare la tenuta dei velux. Tali problematiche sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una villetta a schiera dislocata su tre piani fuori terra ed uno interrato, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Piano interrato: due zone adibite a cantina. Piano terra: Soggiorno-cucina, bagno, portico esterno (lato ovest) e giardino di proprietà su due lati (sud e ovest). Piano primo: due camere da letto, bagno e due terrazzi (lati est e ovest). Piano secondo: soffitta. Accesso e recesso avvengono tramite corsello carraio e pedonale comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	15,60 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa pertinenziale al sub. 16 (villetta) posta al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Locale unico a pianta libera adibito ad autorimessa, dotato di porta tagliafuoco che lo collega al sub. 16. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite passaggio carraio comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in		

	allegato.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 9 - Posto auto			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Fratelli Kennedy 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 494, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in discreto stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	<p>Oggetto dell'esecuzione è un posto auto scoperto posto al piano terreno, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale. Il cespite in oggetto si trova in Via Fratelli Kennedy, nel comune di Castel D'Ario (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale (lottizzazione olmino), posta a circa 1 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto si trova in contesto di tipo residenziale ed è così composta; Area a pianta libera adibita a posto auto. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono tramite stradello carraio comune. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla visione delle planimetrie catastali in allegato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		