

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borghi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1 .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1 .....	9
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1 .....	9
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1 .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	12
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	14
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	14
Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	17
Stato di occupazione.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	23
Normativa urbanistica.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1.....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1.....	25



<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1 .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1 .....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta .....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E. ....	33
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.400,00</b> .....	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1 .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1 .....	37



## INCARICO

---

In data 18/04/2023, il sottoscritto Geom. Borghi Luca, con studio in Via Bologna, 6 - 46051 - San Giorgio Bigarello (MN), email geometraborghi@gmail.com, PEC luca.borghi1@geopec.it, Tel. 349 3229557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2023 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 Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. 34, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Svezia", facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni", e precisamente appartamento al primo piano composto da atrio, cucina, corridoio, tre vani, bagno e balcone con cantina e garage pertinenziali di cui ai Beni nn. 2 e 3.

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 non è soggetta IVA.

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

Poiché trattasi di bene immobile a destinazione abitativa acquistato da persona fisica il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. 34, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Svezia", facente parte del complesso condominiale



denominato "Le Nazioni", e precisamente cantina al piano seminterrato, costituita da un unico vano, pertinenziale all'immobile di cui al Bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Poiché trattasi di pertinenza di bene immobile a destinazione abitativa acquistato da persona fisica il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. c.m., nel fabbricato facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni" destinato ad autorimesse, e precisamente garage al piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Poiché trattasi di pertinenza di bene immobile a destinazione abitativa acquistato da persona fisica il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---



Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile, completa delle visure catastali storiche, la quale risale ad un atto di acquisto trascritto da oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti elementi:

- certificato di stato civile relativo al Debitore Esecutato; si precisa che il sottoscritto ha reperito copia del predetto certificato (Allegato n. 1) dal quale risulta che il Debitore Esecutato si è coniugato in Nigeria il 17/09/1991 (i rapporti patrimoniali con il proprio coniuge sono regolati dal diritto nigeriano, per il quale il matrimonio non sortisce effetti nei riguardi della proprietà), secondo quanto riportato nel titolo di provenienza (Allegato n. 4));
- estratto di mappa catastale; si precisa che il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio l'estratto di mappa (Allegato n. 3).

---

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Completezza Documentazione ex art. 567" del Bene n. 1.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Completezza Documentazione ex art. 567" del Bene n. 1.

---

**TITOLARITÀ**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

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)

Dall'esame dello stato di famiglia del debitore esecutato (Allegato n. 1) si evince che lo stesso risulta essersi sposato in Nigeria il 17/09/1991.

Secondo quanto riportato nel titolo di provenienza (Allegato n. 4), il Debitore Esecutato ha dichiarato "che i rapporti patrimoniali con il proprio coniuge sono regolati dal diritto nigeriano, per il quale il matrimonio non sortisce gli effetti nei riguardi della proprietà."

---

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, 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)

Si richiama integralmente quanto riportato al capitolo "Titolarietà" del bene n. 1.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., 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)

Si richiama integralmente quanto riportato al capitolo "Titolarietà" del bene n. 1.

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Confini (in senso N.E.S.O.): sottostante p.lla 198, parti comuni (sub. 22), appartamento di altrui proprietà e sottostante p.lla 198;  
così come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato n. 3), nonché, dall'atto di provenienza n. 3820 rep. Notaio Barbara Franceschini (Allegato n. 4).

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Confini (in senso N.E.S.O.): corridoio comune di cui al sub. 22, altre unità;  
così come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato n. 3), nonché, dall'atto di provenienza n. 3820 rep. Notaio Barbara Franceschini (Allegato n. 4).

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

Confini (in senso N.E.S.O.): terrapieno, garage di altrui proprietà, spazio comune di manovra, garage di altrui proprietà;  
così come risulta dalla planimetria catastale (Allegato n. 3), nonché, dall'atto di provenienza n. 3820 rep. Notaio Barbara Franceschini (Allegato n. 4).



## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,55 mq	77,55 mq	1,00	77,55 mq	2,80 m	1
Balcone	7,93 mq	7,93 mq	0,33	2,62 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche della planimetria catastale reperita;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

In base alla certificazione notarile depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, ed aggiornate al 19/04/2023, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, alla Debitore Esecutato stesso.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	1,05 mq	1,28 mq	1,00	1,28 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche delle planimetrie catastali reperite.

Si precisa che non è stato possibile rilevare direttamente misure di controllo per le motivazioni di seguito indicate al Capitolo "Stato di Occupazione".

In base alla certificazione notarile depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, ed aggiornate al 19/04/2023, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, alla Debitore Esecutato stesso.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

La superficie commerciale sopra indicata è stata ricavata dalla planimetria nonché dalla visura catastali, stante l'impossibilità di procedere al rilievo diretto delle misure, causa ordinanza del Comune di Castiglione delle Stiviere n. 12/2011 del 14/02/2011 che vieta l'utilizzo delle autorimesse, tra le quali anche quella in esame. Si precisa che al momento del sopralluogo l'accesso al fabbricato interrato ospitante, tra le altre, l'autorimessa in esame, non era consentito per le carenti condizioni di sicurezza meglio descritte nella citata ordinanza che si allega alla presente (Allegato n. 5).

In base alla certificazione notarile depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, ed aggiornate al 19/04/2023, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, alla Debitore Esecutato stesso.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3):

l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione delle Stiviere risulta essere la seguente:  
- Fg. 57 p.la 196 sub. 23, Via John e Robert Kennedy n. 34, P. 1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, Sup. Cat. Totale: 79 mq, R.C. Euro 238,60, giusta variazione del 06/06/2023 Pratica n. MN0022933 in atti dal 08/06/2023 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 22933.1/2023).



In precedenza l'immobile risultava censito come segue:

- Fg. 57 p.lla 196 sub. 8, Viale Henry Dunant n. cm, P. S1-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, Sup. Cat. Totale: 79 mq, R.C. Euro 238,60, giusta variazione toponomastica del 03/02/2016 Pratica n. MN0007415 in atti dal 03/02/2016 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 4022.1/2016);
- Fg. 57 p.lla 196 sub. 8, Via Dunant Enrico n. cm, P. S1-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, Sup. Cat. Totale: 79 mq, R.C. Euro 238,60, giusta variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fg. 57 p.lla 196 sub. 8, Via Dunant Enrico n. cm, P. S1-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 238,60, giusta variazione del 23/08/2013 Pratica n. MN0074393 in atti dal 23/08/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 21393.1/2013);
- Fg. 57 p.lla 196 sub. 8, Via Dunant Enrico n. cm, P. P1-ST, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 238,60, giusta variazione toponomastica del 21/05/2003 Pratica n. 126995 in atti dal 21/05/2003 (n. 46333.1/2003).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3):

l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione delle Stiviere risulta essere la seguente:

- Fg. 57 p.lla 196 sub. 24, Via John e Robert Kennedy n. 34, P. S1, Cat. C/2, Cl. 2, mq 1, Sup. Cat. Totale: 1 mq, R.C. Euro 0,98, giusta variazione del 06/06/2023 Pratica n. MN0022933 in atti dal 08/06/2023 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 22933.1/2023).

In precedenza l'immobile risultava censito come segue:

- Fg. 57 p.lla 196 sub. 8, Viale Henry Dunant n. cm, P. S1-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, Sup. Cat. Totale: 79 mq, R.C. Euro 238,60, giusta variazione toponomastica del 03/02/2016 Pratica n. MN0007415 in atti dal 03/02/2016 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 4022.1/2016);
- Fg. 57 p.lla 196 sub. 8, Via Dunant Enrico n. cm, P. S1-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, Sup. Cat. Totale: 79 mq, R.C. Euro 238,60, giusta variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Fg. 57 p.lla 196 sub. 8, Via Dunant Enrico n. cm, P. S1-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 238,60, giusta variazione del 23/08/2013 Pratica n. MN0074393 in atti dal 23/08/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 21393.1/2013);
- Fg. 57 p.lla 196 sub. 8, Via Dunant Enrico n. cm, P. P1-ST, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 238,60, giusta variazione toponomastica del 21/05/2003 Pratica n. 126995 in atti dal 21/05/2003 (n. 46333.1/2003).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3):

l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione delle Stiviere risulta essere la seguente:

- Fg. 57, p.lla 197, sub. 48, Viale Henry Dunant, n. cm, piano: ST, Cat. C/6, cl.2, 14 mq, Sup. Cat. 13 mq, R.C. Euro 15,18, in forza della denuncia di variazione, per aggiornamento planimetrico, del 21 maggio 2018, Pratica n. MN0022342, in atti da pari data, (n. 6564.1/2018).

In precedenza l'immobile risultava censito come segue:

- Fg. 57, p.lla 197, sub. 48, Viale Henry Dunant, n. cm, piano: ST, Cat. C/6, cl. 2, 14 mq, Sup. Cat. 4 mq, R.C. Euro 15,18, giusta variazione toponomastica d'ufficio del 3 febbraio 2016, Pratica n. MN0007476, in atti da pari data (n. 4084.1/2016);
- Fg. 57, p.lla 197, sub. 48, Via Dunant Enrico, n. cm, piano: ST, Cat. C/6, cl. 2, 14 mq, Sup. Cat. 4 mq, R.C. Euro 15,18 giusta denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 9 novembre 2015;
- Fg. 57, p.lla 197, sub. 48, Via Dunant Enrico, n. cm, piano: ST, Cat. C/6, cl. 2, 14 mq, R.C. Euro 15,18 giusta variazione toponomastica del 21 maggio 2003, Pratica n. 127055, in atti da pari data (n. 46393.1/2003).



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	196	23		A2	2	5,5 VANI	79 mq	238,6 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato alcuni errori di raffigurazione grafica (spessori muri, posizione e dimensioni muri divisorii e forometrie), oltre ad alcune imprecisioni grafiche.

Il sottoscritto ha provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizi Catastali del necessario aggiornamento catastale DOCFA (Allegato n. 3), come da istanza autorizzata dal G.E. in data 30/05/2023, a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3). Con l'aggiornamento catastale si è provveduto anche a censire autonomamente la cantina (in conformità alla normativa catastale vigente) e ad aggiornare l'elaborato planimetrico, nonché l'elenco subalterni (Allegato n. 3).

Si precisa quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto, fatta eccezione per la veranda abusiva (Relazione Fotografica Allegato n. 2 - Foto nn. 007-008-010) che dovrà essere demolita, come meglio precisato al successivo capitolo "Regolarità Edilizia";
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 17/02/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento, fatta eccezione per la modifica dell'identificativo per effetto dell'aggiornamento catastale sopra indicato (l'attuale sub. 23 deriva dal sub. 8);
- la consistenza immobiliare pignorata coincide sostanzialmente con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	196	24	U	C6	2	1 MQ	1 mq	0,98 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, sebbene non sia stato possibile accedere alla cantina, per le motivazioni indicate al Capitolo "Stato di Occupazione", nell'aggiornare la planimetria catastale per quanto attiene all'appartamento, mediante presentazione di DOCFA (Allegato n. 3), ha dovuto censire autonomamente la cantina (in conformità alla normativa catastale vigente) e ad aggiornare l'elaborato planimetrico, nonché l'elenco subalterni (Allegato n. 3).

Si precisa quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 17/02/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento, fatta eccezione per la modifica dell'identificativo per effetto dell'aggiornamento catastale sopra indicato (l'attuale sub. 24 deriva dal sub. 8);
- la consistenza immobiliare pignorata coincide sostanzialmente con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	197	48		C6	2	14 MQ	13 mq	15,18 €	ST	

### PRECISAZIONI

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1

Il fabbricato che ospita le autorimesse, tra le quali quella oggetto di pignoramento, è stato chiuso a seguito di ordinanza del Sindaco (Allegato n. 5) per gravi carenze nelle norme di sicurezza. Non è stato quindi possibile effettuare alcun rilievo per accertare lo stato di manutenzione e conservazione e per misurarne la consistenza.



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Lo stato manutentivo e di conservazione dell'abitazione, per quanto si è potuto appurare data la presenza degli arredi, risulta complessivamente scadente.

In particolare si notano:

- pareti interne ed esterne parzialmente scrostate;
- frontalini del balcone ammalorati;
- presenza di muffe su alcune porzioni delle pareti interne;
- serramenti danneggiati.

Per una migliore descrizione dello stato di manutenzione e conservazione si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Non è stato possibile accedere alla cantina per le motivazioni indicate al capitolo "Stato di Occupazione"; pertanto si ignorano le condizioni manutentive e di conservazione del bene immobile in oggetto.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

Con ordinanza del Comune di Castiglione delle Stiviere n. 12/2011 del 14/02/2011 (Allegato n. 5) veniva vietato l'utilizzo dell'immobile, di cui l'autorimessa in oggetto fa parte, sino a quando non fossero state ripristinate le condizioni di sicurezza meglio descritte nella citata ordinanza.

Il succitato immobile risulta in stato di totale abbandono. Sono presenti cumuli di rifiuti all'ingresso della struttura interrata.

Non è stato possibile accedere all'autorimessa in oggetto, e quindi descriverne le caratteristiche, poichè il bene immobile in cui è inserita non risulta accessibile per le succitate motivazioni.

Per una migliore descrizione del contesto ove è collocata l'autorimessa si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Come risulta dal titolo di provenienza rep. racc. n. 3820/417 Notaio Barbara Franceschini di Marcaria (MN) (Allegato n. 4): "Alle porzioni immobiliari sopradescritte compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni all'intero edificio, a' sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, in ragione di millesimi:

=63 (sessantatre) per l'appartamento con annessa cantina, in riferimento al condominio Svezia;

=10 (dieci) per l'autorimessa, in riferimento al corpo autorimesse di cui è parte."

Come risulta dall'elenco subalterni (Allegato n. 3) allegato all'elaborato planimetrico del 06/06/2023 Prot. N. MN0022933 è BCNC (Bene Comune Non Censibile) al bene immobile in oggetto:



- il sub. 22 che identifica il vano scala ed i corridoi.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Parti Comuni" del Bene n. 1.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

Come risulta dal titolo di provenienza rep. racc. n. 3820/417 Notaio Barbara Franceschini di Marcaria (MN) (Allegato n. 4): "Alle porzioni immobiliari sopradescritte compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, parti e spazi comuni all'intero edificio, a' sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, in ragione di millesimi:

=63 (sessantatre) per l'appartamento con annessa cantina, in riferimento al condominio Svezia;

=10 (dieci) per l'autorimessa, in riferimento al corpo autorimesse di cui è parte."

Come risulta dall'elenco subalterni (Allegato n. 3) allegato all'elaborato planimetrico del 06/10/2017 Prot. N. MN0049068 è BCNC (Bene Comune Non Censibile) al bene immobile in oggetto:

- il sub. 101 che identifica lo spazio di manovra.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Come risulta dal titolo di provenienza rep. racc. n. 3820/417 Notaio Barbara Franceschini di Marcaria (MN) (Allegato n. 4): "La vendita è fatta a corpo, con effetti immediati, nello stato di fatto e di diritto, con ogni azione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva."

Dalle informazioni assunte nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità interessante il bene immobile in oggetto.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del bene n. 1.

Dalle informazioni assunte nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità interessante il bene immobile in oggetto.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---



Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del bene n. 1.

Dalle informazioni assunte nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità interessante il bene immobile in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Edificio:

- Struttura portante verticale: mista in laterizi e cemento armato;
- Tamponamento: in muratura in laterizi intonacati e tinteggiati;
- Struttura portante orizzontale: in laterocemento;
- Struttura di copertura: in laterocemento con manto di copertura in tegole.

Appartamento:

- Pareti interne e soffitti: intonacati al civile e tinteggiati;
- Pavimenti e rivestimenti: in piastrelle di ceramica;
- Serramenti esterni: in legno dotati di vetro singolo protetti da tapparelle in plastica;
- Porta d'ingresso: in legno tamburato;
- Serramenti interni: porte in legno tamburato con inserti in vetro smerigliato;
- Impianto elettrico: sottotraccia dotato di quadro elettrico, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice, citofono e antenna TV;
- Impianto idro-termo-sanitario: autonomo sottotraccia, dotato di caldaia murale esterna a gas metano e termosifoni in alluminio verniciato;
- Servizio igienico: dotati di w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno, con rubinetteria di livello economico.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene in oggetto si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 2).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Edificio:

- Struttura portante verticale: mista in laterizi e cemento armato;
- Tamponamento: in muratura in laterizi intonacati e tinteggiati;
- Struttura portante orizzontale: in laterocemento;
- Struttura di copertura: in laterocemento con manto di copertura in tegole.

Cantina:

- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- pavimento: in battuto di cemento liscio;
- porta di ingresso: telaio e doghe in legno verniciato.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene in oggetto si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 2).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---



Edificio:

- Struttura portante verticale interrata: in cemento armato;
- Struttura di copertura: in laterocemento con sovrastante giardino;
- Serramenti: serrande metalliche/basculanti.

L'accesso alle autorimesse risulta protetto da cancello metallico.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene in oggetto si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 2) di quanto è stato possibile fotografare, stante l'impossibilità di accedere al locale autorimessa a seguito di ordinanza del sindaco (Allegato n. 5), meglio descritta al capitolo "Regolarità Edilizia", che ne disponeva la chiusura per gravi carenze nelle norme di sicurezza.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/10/2018
- Scadenza contratto: 30/09/2026

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Castiglione delle Stiviere (Allegato n. 7) l'immobile in oggetto risulta locato a:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

con contratto di locazione sottoscritto in data 01/10/2018, registrato a Castiglione delle Stiviere in data 04/10/2018 al n. 3087 s. 3, della durata di anni 4 (quattro), dal 01/10/2018 al 30/09/2022, con rinnovo tacito salvo disdetta ai sensi dell'art. 3 comma 1 L. 431/1998 almeno 6 mesi prima della scadenza, al canone mensile di Euro 300,00 anticipati.

Si allega alla presente la copia del contratto di locazione (Allegato n. 7).

Si precisa che il canone di locazione risulta in linea con i valori medi di mercato riferiti al periodo di sottoscrizione del contratto.

L'immobile risulta attualmente occupato da:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

dal proprio coniuge:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

nonché dai figli:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il locatario risulta risiedere nell'immobile pignorato sin dal 02/11/2018. Si allegano alla presente i certificati di stato civile, del debitore esecutato, nonché, del locatario, oltre ed i certificati di residenza storici dei predetti



soggetti e dei loro familiari (Allegato n. 1).

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

La cantina risulta occupata da terzi senza titolo.

Durante il sopralluogo, alla presenza del Debitore Esecutato e del proprio locatario, è stato appurato che quest'ultimo utilizza un'altra cantina, estranea alla procedura esecutiva in oggetto, datagli in locazione dal Debitore stesso nella convinzione che fosse quella di sua proprietà.

Non è stato possibile risalire al soggetto che occupa la cantina pignorata poiché sconosciuto sia al Debitore Esecutato che al locatario.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

L'edificio ove è ubicata l'autorimessa con ordinanza n. 2934 del 25/01/2001 è stato chiuso per gravi carenze nella sicurezza.

Al momento l'autorimessa non è quindi utilizzata. Poiché non è stato possibile accedervi lo scrivente ignora se all'interno vi possano essere beni mobili e/o materiali vari in abbandono.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1) Sin da oltre il ventennio l'immobile apparteneva alle signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'acquisto con atto di compravendita in data 11 aprile 2001 a rogito del Notaio Dr. Agostino Ribolzi, Rep. 19367, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20 aprile 2001 ai nn. 1881/1286;

2) in forza dell'atto di compravendita in data 13 luglio 2005 a rogito del Notaio Dr.ssa Barbara Franceschini, Rep. 3820, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 10 agosto 2005 ai nn. 4738/2752 l'immobile è pervenuto al debitore esecutato.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, 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.

Si rimanda a quanto indicato nel Capitolo "Provenienza ventennale" del Bene 1.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., 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.

Si rimanda a quanto indicato nel Capitolo "Provenienza ventennale" del Bene 1.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 19/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2005  
 Reg. gen. 4739 - Reg. part. 1214  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 185.600,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 92.800,00  
 Rogante: Notaio Franceschini Barbara  
 Data: 13/07/2005  
 N° repertorio: 3821  
 N° raccolta: 418
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73  
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 09/04/2010  
 Reg. gen. 1547 - Reg. part. 325  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 55.806,50  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 27.903,25  
 Rogante: Equitalia Nomos SPA  
 Data: 15/03/2010  
 N° repertorio: 102665  
 N° raccolta: 64
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 del 29/09/1973 e s.m.i.  
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/03/2015  
 Reg. gen. 907 - Reg. part. 144  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 109.182,64  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 54.591,32  
 Rogante: Equitalia Nord SPA  
 Data: 04/03/2015  
 N° repertorio: 722  
 N° raccolta: 6415

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2023  
 Reg. gen. 1440 - Reg. part. 1068  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



## Oneri di cancellazione

Si precisa che tutte le imposte per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico della procedura e verranno detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre rimarranno a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al Professionista Delegato per l'espletamento di tali formalità.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 19/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2005  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 1214  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.800,00  
Rogante: Notaio Franceschini Barbara  
Data: 13/07/2005  
N° repertorio: 3821  
N° raccolta: 418
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 09/04/2010  
Reg. gen. 1547 - Reg. part. 325  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.806,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.903,25  
Rogante: Equitalia Nomos SPA  
Data: 15/03/2010  
N° repertorio: 102665  
N° raccolta: 64
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 del 29/09/1973 e s.m.i.  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/03/2015  
Reg. gen. 907 - Reg. part. 144  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.182,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 54.591,32  
Rogante: Equitalia Nord SPA  
Data: 04/03/2015  
N° repertorio: 722  
N° raccolta: 6415

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2023  
Reg. gen. 1440 - Reg. part. 1068  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 19/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2005  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 1214  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.800,00  
Rogante: Notaio Franceschini Barbara  
Data: 13/07/2005  
N° repertorio: 3821  
N° raccolta: 418
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 09/04/2010  
Reg. gen. 1547 - Reg. part. 325  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.806,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.903,25  
Rogante: Equitalia Nomos SPA



Data: 15/03/2010  
N° repertorio: 102665  
N° raccolta: 64

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 del 29/09/1973 e s.m.i.  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/03/2015  
Reg. gen. 907 - Reg. part. 144  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.182,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 54.591,32  
Rogante: Equitalia Nord SPA  
Data: 04/03/2015  
N° repertorio: 722  
N° raccolta: 6415

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2023  
Reg. gen. 1440 - Reg. part. 1068  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Poichè tra i cespiti pignorati non vi sono terreni non si rende necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene n. 1.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene n. 1.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

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

Il fabbricato condominiale cui appartiene il bene n. 1 risulta sito in zona "B1 - Ambito Residenziale Consolidato a Medio Alta Densità Edilizia" (art. 15 N.T.A. di P.R.), all'interno della fascia di rispetto dall'elettrodotto, compreso nel "Vincolo Ambientale Corsi d'Acqua D.Lgs. 42/2004", nella cartografia del vigente P.G.T., come meglio descritto nell'estratto di P.G.T. con relativa legenda (Allegato n. 5), cui si fa ogni più ampio riferimento. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere risulta che il fabbricato condominiale è stato edificato in epoca successiva al primo settembre 1967, in forza di:  
- Licenza di Costruzione n. 604 di P.E., rilasciata dal Comune di Castiglione delle Stiviere in data 31/08/1968, avente ad oggetto "la nuova costruzione di condominio"; il certificato di abitabilità risulta rilasciato in data 16/06/1970.

Relativamente agli impianti tecnologici si precisa che non sono state reperite le certificazioni di conformità poichè le stesse non risultano depositate presso gli Archivi Comunali.

Il bene n. 1 risulta essere stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985, con rilascio della Concessione in Sanatoria per opere edilizie in data 22/07/1991 al n. 16045 di prot., n. 179/649 di PE/C, avente ad oggetto: "cambio destinazione d'uso di alcuni vani p. semint."

Si allegano alla presente la richiesta di accesso agli atti, l'esito, l'estratto di P.G.T. con relative legende, nonchè copia della documentazione reperita (Allegato n. 5).

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Il sottoscritto, confrontando i progetti allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, ha riscontrato nello stato di fatto le seguenti incongruenze:

- a) lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali, mediante lievi spostamenti delle tramezze interne, in particolare: la cucina risulta ampliata a scapito dell'adiacente atrio, non vi è comunicazione diretta tra la cucina ed il soggiorno, il bagno risulta leggermente più ampio a scapito dell'adiacente camera da letto;
- b) lievi modifiche dimensionali delle forometrie; nel merito si precisa che tra gli elaborati grafici, reperiti con accesso atti, figurano i prospetti in variante i quali risultano, limitatamente all'immobile in esame, conformi allo stato dei luoghi, benché non siano state aggiornate le piante di progetto;
- c) lievi modifiche prospettiche ed alla distribuzione interna del piano cantinato per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato;
- d) parziale tamponamento della porta finestra (trasformata in finestra) per accedere al balcone dal soggiorno;



e) realizzazione di veranda (Relazione Fotografica Allegato n. 2 - Foto nn. 007-008-010) su porzione dell'attuale balcone.

Il sottoscritto quantifica il costo minimo presunto, per la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria delle difformità rilevate ai precedenti punti a), b) e c), nonché per la riduzione in pristino delle difformità descritte ai precedenti punti d) ed e), in 6.000,00 Euro circa, comprensivo di spese, oneri, sanzioni e compensi tecnici (con i relativi accessori di legge). Detta somma è comprensiva anche della quota parte delle competenze e spese inerenti la regolarizzazione delle parti comuni dell'edificio.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri e/o dei costi delle riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Alla data della notifica del pignoramento risulta depositato presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale) l'attestato di prestazione energetica n. 2001700024818 del 19/09/2018, relativo all'immobile in esame, al tempo identificato catastalmente con il subalterno 8 (ora sub. 23) della particella 196, foglio 57 di Castiglione delle Stiviere (Allegato n. 8).

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene n. 1.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di cantina (locale non riscaldato) non si rende necessaria la dotazione dell'attestato di prestazione



energetica.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato cui appartiene il bene n. 3 risulta sito in zona "B1 - Ambito Residenziale Consolidato a Medio Alta Densità Edilizia" (art. 15 N.T.A. di P.R.), all'interno della fascia di rispetto dall'elettrodotto, compreso nel "Vincolo Ambientale Corsi d'Acqua D.Lgs. 42/2004", nella cartografia del vigente P.G.T., come meglio descritto nell'estratto di P.G.T. con relativa legenda (Allegato n. 5), cui si fa ogni più ampio riferimento.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere risulta che il fabbricato condominiale è stato edificato in epoca successiva al primo settembre 1967, in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 752 di P.E., rilasciata dal Comune di Castiglione delle Stiviere in data 07/07/1969, avente ad oggetto "la costruzione di nuovi garage interrati"; il certificato di agibilità risulta rilasciato in data 09/09/1970.

Relativamente agli impianti tecnologici si precisa che non sono state reperite le certificazioni di conformità poichè le stesse non risultano depositate presso gli Archivi Comunali ed il conduttore non le possiede.

Il bene n. 3 non risulta essere stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994.

Si allegano alla presente la richiesta di accesso agli atti, l'esito, l'estratto di P.G.T. con relativa legenda, nonchè copia della documentazione reperita (Allegato n. 5).

Il sottoscritto precisa che, non avendo potuto accedere ai luoghi poichè l'intero fabbricato che ospita le autorimesse è stato chiuso, con divieto di utilizzo per gravi carenze inerenti la sicurezza, con ordinanza del Sindaco n. 699/2000 del 05/10/2000 e successive (Allegato n. 5), non è in grado di verificare la conformità dello stato dei luoghi al titolo edilizio reperito.

Inoltre, date le gravi carenze indicate nell'ordinanza del Sindaco n. 12/2011 (Allegato n. 5), in ordine alla mancanza delle uscite di sicurezza, dell'aerazione insufficiente, della conformità degli impianti elettrici, delle eventuali carenze strutturali, ecc., che pregiudicano il rilascio del Certificato di Prevenzioni Incendi, il sottoscritto non è in grado di quantificare puntualmente i costi dei necessari adeguamenti al fine di conseguire l'agibilità. Tuttavia nel determinare il valore unitario di stima dell'autorimessa si è tenuto conto della situazione anzi descritta.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo non risulta essere stato nominato alcun amministratore di condominio.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo non risulta essere stato nominato alcun amministratore di condominio.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo non risulta essere stato nominato alcun amministratore di condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per la conformazione dei beni immobili pignorati, nonché, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto come di seguito descritto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1  
Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. 34, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Svezia", facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni", e precisamente appartamento al primo piano composto da atrio, cucina, corridoio, tre vani, bagno e balcone con cantina e garage pertinenziali di cui ai Beni nn. 2 e 3.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 196, Sub. 23, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.076,50  
Considerata l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, le finiture, la regolarità urbanistica, lo stato di occupazione, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona (metodo del confronto di mercato), tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2022, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 6), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore unitario di mercato in 400,00 Euro/mq.



- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1  
 Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. 34, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Svezia", facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni", e precisamente cantina al piano seminterrato, costituita da un unico vano, pertinenziale all'immobile di cui al Bene 1.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 196, Sub. 24, Zc. U, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 500,00  
 Considerata l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, le finiture, la regolarità urbanistica, lo stato di occupazione, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona (metodo del confronto di mercato), tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2022, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 6), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore a corpo in 500,00 Euro.
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1  
 Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. c.m., nel fabbricato facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni" destinato ad autorimesse, e precisamente garage al piano interrato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 48, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 2.800,00  
 Considerata l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, le finiture, la regolarità urbanistica, la sicurezza, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona (metodo del confronto di mercato), tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2022, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 6), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore unitario di mercato in 200,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1	80,17 mq	400,00 €/mq	€ 36.076,50	100,00%	€ 36.076,50
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1	1,28 mq	n.d.	€ 500,00	100,00%	€ 500,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1	14,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00



Valore di stima:	€ 39.376,50
------------------	-------------

Valore di stima: € 39.376,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 29.400,00**

Il valore di stima così determinato è stato deprezzato percentualmente ed arrotondato prudenzialmente per difetto per:

- l'assenza di garanzia per vizi (svalutazione stimata pari al 10%);
- i costi per sanare le difformità rilevate, stimati complessivamente in € 6.000,00, come meglio precisati nel capitolo "Regolarità Edilizia" del bene n. 1.

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

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.

San Giorgio Bigarello, li 13/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Borghi Luca

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - RICERCHE ANAGRAFE - AVVISO E VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE



- ✓ N° 4 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA - VISURE IPOTECARIE
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO URBANISTICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - QUOTAZIONI OMI AG. ENTRATE
- ✓ N° 7 Altri allegati - VERIFICHE AG. ENTRATE CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - DATI CATASTALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - CHECK LIST
- ✓ N° 11 Altri allegati - FOTO.ZIP



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1  
Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. 34, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Svezia", facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni", e precisamente appartamento al primo piano composto da atrio, cucina, corridoio, tre vani, bagno e balcone con cantina e garage pertinenziali di cui ai Beni nn. 2 e 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 196, Sub. 23, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1  
Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. 34, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Svezia", facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni", e precisamente cantina al piano seminterrato, costituita da un unico vano, pertinenziale all'immobile di cui al Bene 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 196, Sub. 24, Zc. U, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1  
Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. c.m., nel fabbricato facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni" destinato ad autorimesse, e precisamente garage al piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 48, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 29.400,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.400,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 196, Sub. 23, Categoria A2	<b>Superficie</b>	80,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di conservazione dell'abitazione, per quanto si è potuto appurare data la presenza degli arredi, risulta complessivamente scadente. In particolare si notano: - pareti interne ed esterne parzialmente scrostate; - frontalini del balcone ammalorati; - presenza di muffe su alcune porzioni delle pareti interne; - serramenti danneggiati. Per una migliore descrizione dello stato di manutenzione e conservazione si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).		
<b>Descrizione:</b>	Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. 34, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Svezia", facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni", e precisamente appartamento al primo piano composto da atrio, cucina, corridoio, tre vani, bagno e balcone con cantina e garage pertinenziali di cui ai Beni nn. 2 e 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 196, Sub. 24, Zc. U, Categoria C6	<b>Superficie</b>	1,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non è stato possibile accedere alla cantina per le motivazioni indicate al capitolo "Stato di Occupazione"; pertanto si ignorano le condizioni manutentive e di conservazione del bene immobile in oggetto.		
<b>Descrizione:</b>	Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. 34, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Svezia", facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni", e precisamente cantina al piano seminterrato, costituita da un unico vano, pertinenziale all'immobile di cui al Bene 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 48, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Con ordinanza del Comune di Castiglione delle Stiviere n. 12/2011 del 14/02/2011 (Allegato n. 5) veniva vietato l'utilizzo dell'immobile, di cui l'autorimessa in oggetto fa parte, sino a quando non fossero state ripristinate le condizioni di sicurezza meglio descritte nella citata ordinanza. Il succitato immobile risulta in stato di totale abbandono. Sono presenti cumuli di rifiuti all'ingresso della struttura interrata. Non è stato possibile accedere all'autorimessa in oggetto, e quindi descriverne le caratteristiche, poichè il bene immobile in cui è inserita non risulta accessibile per le succitate motivazioni. Per una migliore descrizione del contesto ove è collocata l'autorimessa si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).		
<b>Descrizione:</b>	Bene immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), alla Via John e Robert Kennedy n. c.m., nel fabbricato facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni" destinato ad autorimesse, e precisamente garage al piano interrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2005  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 1214  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.800,00  
Rogante: Notaio Franceschini Barbara  
Data: 13/07/2005  
N° repertorio: 3821  
N° raccolta: 418
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 09/04/2010  
Reg. gen. 1547 - Reg. part. 325  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.806,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.903,25  
Rogante: Equitalia Nomos SPA  
Data: 15/03/2010  
N° repertorio: 102665  
N° raccolta: 64
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 del 29/09/1973 e s.m.i.  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/03/2015  
Reg. gen. 907 - Reg. part. 144  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.182,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 54.591,32  
Rogante: Equitalia Nord SPA  
Data: 04/03/2015  
N° repertorio: 722  
N° raccolta: 6415

### *Trascrizioni*



- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2023  
Reg. gen. 1440 - Reg. part. 1068  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2005  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 1214  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.800,00  
Rogante: Notaio Franceschini Barbara  
Data: 13/07/2005  
N° repertorio: 3821  
N° raccolta: 418
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 09/04/2010  
Reg. gen. 1547 - Reg. part. 325  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.806,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.903,25  
Rogante: Equitalia Nomos SPA  
Data: 15/03/2010  
N° repertorio: 102665  
N° raccolta: 64
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 del 29/09/1973 e s.m.i.  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/03/2015  
Reg. gen. 907 - Reg. part. 144  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.182,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 54.591,32  
Rogante: Equitalia Nord SPA  
Data: 04/03/2015



N° repertorio: 722  
N° raccolta: 6415

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2023  
Reg. gen. 1440 - Reg. part. 1068  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO S1**

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/08/2005  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 1214  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.800,00  
Rogante: Notaio Franceschini Barbara  
Data: 13/07/2005  
N° repertorio: 3821  
N° raccolta: 418
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 09/04/2010  
Reg. gen. 1547 - Reg. part. 325  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.806,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.903,25  
Rogante: Equitalia Nomos SPA  
Data: 15/03/2010  
N° repertorio: 102665  
N° raccolta: 64
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 del 29/09/1973 e s.m.i.  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/03/2015  
Reg. gen. 907 - Reg. part. 144  
Quota: 1/1



Importo: € 109.182,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 54.591,32  
Rogante: Equitalia Nord SPA  
Data: 04/03/2015  
N° repertorio: 722  
N° raccolta: 6415

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 03/04/2023  
Reg. gen. 1440 - Reg. part. 1068  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

