

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossato Rudi, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2023 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy.....	28



INCARICO

All'udienza del 08/11/2023, il sottoscritto Geom. Rossato Rudi, con studio in Vicolo Campana, 6 - 46100 - Mantova (MN), email rudi_rossato@vodafone.it, PEC rudi.rossato@geopec.it, Tel. 339 7046902, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2023 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 Fratelli Kennedy
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy

DESCRIZIONE

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

Trattasi di appartamento trilocale al piano secondo di contesto condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

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

Trattasi di autorimessa al piano interrato di contesto condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva dell'estratto di mappa per gli immobili intestati.

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

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva dell'estratto di mappa per gli immobili intestati.

TITOLARITÀ

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

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

L'unità abitativa confina:

- A Nord con vano scala comune di cui al sub 19;
- Ad Est con affaccio su area comune di cui al mapp. 198;
- A Sud con affaccio su area comune di cui al mapp. 198;
- Ad Ovest con altra unità di cui al mapp. 192.

La Cantina confina:

- A Nord con unità di terzi di cui al mapp. 192;
- Ad Est corridoio di accesso alle cantine mapp. 192;
- A Sud con altra unità di terzi di cui al mapp. 192;
- Ad Ovest con altra unità di terzi di cui al mapp. 192.

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

L'unità confina:

- A Nord con interrato di cui al mapp. 198;
- Ad Est con altra unità di cui al mapp. 197;
- A Sud con corsello carraio di cui al mapp. 197;
- Ad Ovest con altra unità di cui al mapp. 197.



CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	65,25 mq	76,77 mq	1	76,77 mq	2,80 m	P2
Balcone	8,68 mq	8,68 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	P2
Cantina	3,03 mq	3,03 mq	0,5	1,51 mq	2,80 m	ST
Totale superficie convenzionale:				80,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1989 al 20/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 192, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 238,60 Piano P2
Dal 20/06/2003 al 26/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 192, Sub. 9 Categoria A2



		Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 238,60 Piano P2
--	--	---

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1989 al 20/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 197, Sub. 24 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Rendita € 0,03 Piano S1
Dal 20/06/2003 al 26/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 197, Sub. 24 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 15,18 Piano S1

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	192	9		A2	2	5,5	77 mq	238,6 €	P2	

Corrispondenza catastale

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

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

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



								e			
	57	197	24		C6	2	14	14 mq	15,18 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

L'unità denota un pessimo stato manutentivo al momento del sopralluogo.

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

L'unità e le parti comuni denotano un totale stato di abbandono e un pessimo stato manutentivo al momento del sopralluogo.

Si evidenzia come il Comune di Castiglione delle Stiviere con Ordinanza Sindacale n. 699 del 05.10.2000 ha disposto il divieto di utilizzo di 100 autorimesse interraste site in via Kennedy n. 36 in quanto sono state riscontrate le seguenti problematiche:

- 1-Le autorimesse sono prive di uscita di sicurezza;
- 2-L'areazione delle autorimesse appare insufficiente;
- 3-Gli impianti elettrici non sono rispondenti in ogni loro parte alle norme CEI;
- 4-Nella corsia centrale è presente una canalina di scolo delle acque piovane che va eliminata;
- 5-Non si conosce la consistenza strutturale dell'autorimessa;

che le mancanze riscontrate di cui sopra impediscono il rilascio del certificato di prevenzione incendi; che la mancanza delle norme di sicurezza costituisce situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità a cui si è sopperito mediante l'ordinanza di divieto di utilizzo n. 699/2000 fino all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi;

che con Ordinanza Sindacale n. 2.934 di prot. del 25 gennaio 2001 stante l'inerzia dei proprietari si è provveduto a disporre la chiusura delle 100 autorimesse mediante due sbarre rimovibili; che con Ordinanza Sindacale n. 6894 di prot. del 28 febbraio 2001 è stata ordinata la rimozione delle sbarre di ingresso e la loro sostituzione con due cancelli di metallo;

PRESO ATTO che dal verbale di sopralluogo del 12.01.2011 del Comune è stata rilevata la seguente situazione:

1. Le autorimesse sono prive dei requisiti per il rilascio del certificato di prevenzioni incendi;
2. Gli immobili a causa dell'abbandono generano problemi di ordine igienico sanitario a causa dello sversamento di rifiuti urbani attraverso i finestrini di areazione dei locali e provenienti dalle porte di accesso delle autorimesse;
3. L'impossibilità di accedere alle autorimesse si riflette sull'intero quartiere in quanto genera il parcheggio indiscriminato delle vetture sulle sedi stradali aumentando il disagio per i residenti e il disordine in superficie;



4. Le autorimesse a causa dell'abbandono richiedono interventi di manutenzione urgenti che consolidino i cupolini di areazione e ripristino gli impianti elettrici;
5. Evidente progressivo peggioramento delle caratteristiche statiche della struttura a causa degli allagamenti e delle infiltrazioni di acque meteoriche che alimentano la corrosione dei metalli delle armature dei solai.

Si allega a maggior dettaglio l'ordinanza emessa per il divieto dell'utilizzo dell'unità destinata ad autorimessa.

PARTI COMUNI

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

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "Italia". Attualmente non è emersa l'esistenza di alcuna amministrazione condominiale.

L'immobile possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via Fratelli Kennedy;
- Cortile comune di cui al mapp. 198;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Corridoi comuni ai piani;

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

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale. Attualmente non è emersa l'esistenza di alcuna amministrazione condominiale.

L'immobile possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via Fratelli Kennedy;
- Corsello carraio al piano autorimesse;
- Cortile comune di cui al mapp. 198.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

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

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



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

L'immobile residenziale si sviluppa a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'oggetto di valutazione si trova al piano secondo ed è composto da: atrio di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, corridoio, camera singola, camera matrimoniale, bagno e un balcone. Pertinenziale all'unità anche una piccola cantina al piano seminterrato. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e copertura in latero cemento con sovrastante finitura in tegole. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale e telefono. L'unità possiede impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo con radiatori ben diffusi nei vari ambienti. L'unità non è dotata di impianto di climatizzazione estiva. Pavimentazioni e rivestimenti in mattonelle di ceramica bicottura di differente tipologia e formato per ciascun ambiente. Serramenti esterni in legno con vetro semplice, controtelai esterni in alluminio anodizzato e vetro doppio e avvolgibili in pvc ad oscuramento. Porta di ingresso non blindata e porte interne in legno. Sanitari e piatto doccia in porcellana bianca vetusti ed in pessimo stato manutentivo. Il vano scala comune risulta intonacato a civile e tinteggiato con colori tenui, rivestimento del vano scala in marmo. Le aree esterne comuni risultano delimitate in parte da muretta di cemento armato con recinzione metallica sovrastante tipo orso grill. Si evidenzia un pesante stato di deterioramento degli intonaci della cucina, che presentano un parziale distacco, evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteoriche e muffe diffuse in quasi tutti gli ambienti dell'unità. Si evidenzia anche la presenza di tratti di pavimentazione fessurata, alcuni vetri crepati dei serramenti esterni e alcune tapparelle lesionate o rotte in alcune camere.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di pessima qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "pessimo".

Per l'unità analizzata si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

- Impianto elettrico: circa 5.000,00 € (diconsì cinquemila/00 €);
- Impianto idraulico: circa 10.000,00 € (diconsì diecimila/00 €).

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

L'immobile destinato al blocco autorimesse si sviluppa su un piano interrato. L'oggetto di valutazione da un'autorimessa, identificata al n. 24. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi, pilastri e murature in c.a. e solaio di copertura in latero cemento. Le divisorie interne sono in c.a. parzialmente tinteggiate. Le linee elettriche parte in sottotraccia con punto luce a soffitto di tipo semplice e parte fuori traccia con parti di impianto non regolamentare. L'unità non possiede alcun impianto idraulico. Pavimentazione in mattonelle di ceramica monocottura. Portone carraio di accesso in ferro con apertura basculante. Si evidenzia un totale stato di abbandono dell'unità oggetto di stima e delle parti comuni da utilizzare per accedere all'unità. Ad oggi il Comune di Castiglione delle Stiviere ha vietato l'accesso alle unità destinate ad autorimesse in quanto non a norma e bisognose di interventi importanti anche di carattere condominiale. Ad oggi infatti gli accessi carrai condominiali risultano chiusi da due cancelli in ferro, installati dal Comune di Castiglione delle Stiviere. Durante il sopralluogo si sono rinvenuti all'interno dell'unità vari rifiuti e beni mobili di precedenti utilizzatori. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di pessima qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "pessimo".

Per l'unità analizzata, escludendo costi di carattere condominiale, non preventivabili, si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

- Impianto elettrico: circa 1.500,00 € (diconsì millecinquecento/00 €).



STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta libero

Si evidenzia la presenza di alcuni mobili lasciati dall'esecutato nell'immobile.

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

L'immobile risulta libero

Si evidenzia la presenza di alcuni mobili lasciati dall'esecutato o precedenti intestatari nell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1989 al 20/06/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marocchi	30/08/1989	27995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierpaolo Iacoppe	20/06/2003	16917	2798
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Castiglione delle Stiviere	21/07/2003	3897	938		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1989 al 20/06/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marocchi	30/08/1989	27995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierpaolo Iacoppe	20/06/2003	16917	2798
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	21/07/2003	3897	938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/07/2003
Reg. gen. 3897 - Reg. part. 938
Quota: 1/1
Importo: € 177.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.900,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 20/06/2003
N° repertorio: 16917
N° raccolta: 2798
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 28/06/2023
Reg. gen. 3008 - Reg. part. 435
Quota: 1/1
Importo: € 177.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.900,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 20/06/2003
N° repertorio: 16917
N° raccolta: 2798

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/10/2023



Reg. gen. 5029 - Reg. part. 3689
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/07/2003
Reg. gen. 3897 - Reg. part. 938
Quota: 1/1
Importo: € 177.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 88.900,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 20/06/2003
N° repertorio: 16917
N° raccolta: 2798
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 28/06/2023
Reg. gen. 3008 - Reg. part. 435
Quota: 1/1
Importo: € 177.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 88.900,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 20/06/2003
N° repertorio: 16917
N° raccolta: 2798



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/10/2023

Reg. gen. 5029 - Reg. part. 3689

Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

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

Il Comune di Castiglione delle Stiviere ha destinato la zona del complesso come:

Art. 14. Zone B - ambiti consolidati: norme generali

1. Definizione:

Sono le aree consolidate ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente edificate, contraddistinte con le sigle B1, B2, B3.

2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità del Piano delle Regole in tali ambiti sono le seguenti:

- La salvaguardia e la valorizzazione dei valori paesistici e tradizionali;
- Il mantenimento delle dotazioni di verde privato esistenti;

Il completamento del tessuto edilizio urbano con interventi coerenti con le tipologie caratteristiche dei luoghi;

- Il miglioramento/adequamento sismico;
- Ridurre i conflitti esistenti fra le zone produttive esistenti e le zone residenziali siano esse di nuova formazione che esistenti;
- L'adequamento delle dotazioni dei servizi così come richiesto dal Piano dei Servizi;

3. Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso principale è la residenza, di cui punto a) dell'art. 5, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente punto a) dell'art. 5 con l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo.

Le destinazioni escluse sono le seguenti:

- Grandi strutture di vendita.
- Destinazioni che comportino disturbo acustico e difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.



B1 - Ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia

Art. 15. Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità

1. Definizione:

Sono le zone residenziali a edificazione compatta, generalmente più prossime al centro storico con prevalente tipologia edilizia del palazzo condominiale;

2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indici e parametri edificatori:

- If: 2,00 mc/mq
- Rc: 40% della superficie fondiaria
- Superficie permeabile: 10% della superficie fondiaria
- H massima: 11,00 mt
- Np = 3 piani
- Distanza dai confini: 5 mt con minimo pari a $\frac{1}{2}$ Hmax qualora superiore a mt 10,00.

Si vedano anche i disposti dell'art.27 comma 3 per le nuove medie strutture di vendita commerciali.

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

Il Comune di Castiglione delle Stiviere ha destinato la zona del complesso come:

Art. 14. Zone B - ambiti consolidati: norme generali

1. Definizione:

Sono le aree consolidate ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente edificate, contraddistinte con le sigle B1, B2, B3.

2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità del Piano delle Regole in tali ambiti sono le seguenti:

- La salvaguardia e la valorizzazione dei valori paesistici e tradizionali;
- Il mantenimento delle dotazioni di verde privato esistenti;

Il completamento del tessuto edilizio urbano con interventi coerenti con le tipologie caratteristiche dei luoghi;

- Il miglioramento/adeguamento sismico;
- Ridurre i conflitti esistenti fra le zone produttive esistenti e le zone residenziali siano esse di nuova formazione che esistenti;
- L'adeguamento delle dotazioni dei servizi così come richiesto dal Piano dei Servizi;

3. Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso principale è la residenza, di cui punto a) dell'art. 5, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente punto a) dell'art. 5 con l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo.

Le destinazioni escluse sono le seguenti:

- Grandi strutture di vendita.
- Destinazioni che comportino disturbo acustico e difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

B1 - Ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia

Art. 15. Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità



1. Definizione:

Sono le zone residenziali a edificazione compatta, generalmente più prossime al centro storico con prevalente tipologia edilizia del palazzo condominiale;

2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indici e parametri edificatori:

- If: 2,00 mc/mq
 - Rc: 40% della superficie fondiaria
 - Superficie permeabile: 10% della superficie fondiaria
 - H massima: 11,00 mt
 - Np = 3 piani
 - Distanza dai confini: 5 mt con minimo pari a $\frac{1}{2}$ Hmax qualora superiore a mt 10,00.
- Si vedano anche i disposti dell'art.27 comma 3 per le nuove medie strutture di vendita commerciali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Castiglione delle Stiviere, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione n. 540 del 12/06/1968 per la costruzione di nuovo condominio;
- Certificato di abitabilità n. 540 del 19/08/1969 per la costruzione di nuovo condominio;
- Condono edilizio n. 179/649 - Prot. 16045 del 22/07/1991 per il cambio di destinazione d'uso di alcuni vani al piano seminterrato.

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.



Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Posizionamento difforme della divisoria fra cucina e ingresso;
- Tamponamento della porta di collegamento fra cucina e soggiorno;
- diversa distribuzione della cantina e delle zone comuni;

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 3.000,00 per i costi tecnici, € 2.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e € 1.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere per tutte le opere sanabili.

Per quanto riguarda la piccola cantina, si evidenzia che la pratica di condono riporta una planimetria difforme dalla distribuzione attuale delle cantine e delle parti comuni. La planimetria catastale invece, riporta una definizione del locale conforme all'esistente. Di fatto, nel caso si intendesse regolarizzare la piccola cantina, servirà attuare un procedimento in sanatoria di tipo condominiale, da definire insieme a tutto il condominio stesso.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 6.000,00€ (seimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Castiglione delle Stiviere.

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

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Castiglione delle Stiviere, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione n. 752 del 07/07/1969 per la costruzione di nuovi garage interrati;
- Certificato di agibilità n. 752 del 09/09/1970 per la costruzione di n. 100 garages interrati.

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.



Durante il sopralluogo si è potuto verificare che la situazione esistente risulta congrua con quanto autorizzato e con quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'unità.

Si evidenzia come il Comune di Castiglione delle Stiviere con Ordinanza Sindacale n. 699 del 05.10.2000 ha disposto il divieto di utilizzo di 100 autorimesse interrato site in via Kennedy n. 36 in quanto sono state riscontrate le seguenti problematiche:

- 1-Le autorimesse sono prive di uscita di sicurezza;
- 2-L'areazione delle autorimesse appare insufficiente;
- 3-Gli impianti elettrici non sono rispondenti in ogni loro parte alle norme CEI;
- 4-Nella corsia centrale è presente una canalina di scolo delle acque piovane che va eliminata;
- 5-Non si conosce la consistenza strutturale dell'autorimessa;

che le mancanze riscontrate di cui sopra impediscono il rilascio del certificato di prevenzione incendi; che la mancanza delle norme di sicurezza costituisce situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità a cui si è sopperito mediante l'ordinanza di divieto di utilizzo n. 699/2000 fino all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi;

che con Ordinanza Sindacale n. 2.934 di prot. del 25 gennaio 2001 stante l'inerzia dei proprietari si è provveduto a disporre la chiusura delle 100 autorimesse mediante due sbarre rimovibili;

che con Ordinanza Sindacale n. 6894 di prot. del 28 febbraio 2001 è stata ordinata la rimozione delle sbarre di ingresso e la loro sostituzione con due cancelli di metallo;

PRESO ATTO che dal verbale di sopralluogo del 12.01.2011 del Comune è stata rilevata la seguente situazione:

1. Le autorimesse sono prive dei requisiti per il rilascio del certificato di prevenzioni incendi;
2. Gli immobili a causa dell'abbandono generano problemi di ordine igienico sanitario a causa dello sversamento di rifiuti urbani attraverso i finestrini di areazione dei locali e provenienti dalle porte di accesso delle autorimesse;
3. L'impossibilità di accedere alle autorimesse si riflette sull'intero quartiere in quanto genera il parcheggio indiscriminato delle vetture sulle sedi stradali aumentando il disagio per i residenti e il disordine in superficie;
4. Le autorimesse a causa dell'abbandono richiedono interventi di manutenzione urgenti che consolidino i cupolini di areazione e ripristino gli impianti elettrici;
5. Evidente progressivo peggioramento delle caratteristiche statiche della struttura a causa degli allagamenti e delle infiltrazioni di acque meteoriche che alimentano la corrosione dei metalli delle armature dei solai.

Si allega a maggior dettaglio l'ordinanza emessa per il divieto dell'utilizzo dell'unità destinata ad autorimessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "Italia". Attualmente non è emersa l'esistenza di alcuna amministrazione condominiale.



L'immobile possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via Fratelli Kennedy;
- Cortile comune di cui al mapp. 198;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Corridoi comuni ai piani;

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

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

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "Italia". Attualmente non è emersa l'esistenza di alcuna amministrazione condominiale.

L'immobile possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via Fratelli Kennedy;
- Cortile comune di cui al mapp. 198;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Corridoi comuni ai piani;

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy
Trattasi di appartamento trilocale al piano secondo di contesto condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 192, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.417,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy
Trattasi di autorimessa al piano interrato di contesto condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 1.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	80,45 mq	550,00 €/mq	€ 43.417,00	100,00%	€ 43.417,00
Bene N° 2 - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy	7,00 mq	250,00 €/mq	€ 1.750,00	100,00%	€ 1.750,00
				Valore di stima:	€ 45.167,00

Valore di stima: € 45.167,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 27.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso i Comuni interessati dai lotti della presente relazione.

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto



dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; 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 al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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 08/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rossato Rudi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Vista aerea (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali attuali (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 26/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy
Trattasi di appartamento trilocale al piano secondo di contesto condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 192, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Castiglione delle Stiviere ha destinato la zona del complesso come: Art. 14. Zone B - ambiti consolidati: norme generali 1. Definizione: Sono le aree consolidate ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente edificate, contraddistinte con le sigle B1, B2, B3. 2. Obiettivi del Piano delle Regole: Le finalità del Piano delle Regole in tali ambiti sono le seguenti: - La salvaguardia e la valorizzazione dei valori paesistici e tradizionali; - Il mantenimento delle dotazioni di verde privato esistenti; Il completamento del tessuto edilizio urbano con interventi coerenti con le tipologie caratteristiche dei luoghi; - Il miglioramento/adequamento sismico; - Ridurre i conflitti esistenti fra le zone produttive esistenti e le zone residenziali siano esse di nuova formazione che esistenti; - L'adequamento delle dotazioni dei servizi così come richiesto dal Piano dei Servizi; 3. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso principale è la residenza, di cui punto a) dell'art. 5, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente punto a) dell'art. 5 con l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo. Le destinazioni escluse sono le seguenti: - Grandi strutture di vendita. - Destinazioni che comportino disturbo acustico e difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio. B1 - Ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia Art. 15. Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità 1. Definizione: Sono le zone residenziali a edificazione compatta, generalmente più prossime al centro storico con prevalente tipologia edilizia del palazzo condominiale; 2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: Indici e parametri edificatori: - If: 2,00 mc/mq - Rc: 40% della superficie fondiaria - Superficie permeabile: 10% della superficie fondiaria - H massima: 11,00 mt - Np = 3 piani - Distanza dai confini: 5 mt con minimo pari a ½ Hmax qualora superiore a mt 10,00. Si vedano anche i disposti dell'art.27 comma 3 per le nuove medie strutture di vendita commerciali.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy
Trattasi di autorimessa al piano interrato di contesto condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 24, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Castiglione delle Stiviere ha destinato la zona del complesso come: Art. 14. Zone B - ambiti consolidati: norme generali 1. Definizione: Sono le aree consolidate ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente edificate, contraddistinte con le sigle B1, B2, B3. 2. Obiettivi del Piano delle Regole: Le finalità del Piano delle Regole in tali ambiti sono le seguenti: - La salvaguardia e la valorizzazione dei valori paesistici e tradizionali; - Il mantenimento delle dotazioni di verde privato esistenti; Il completamento del tessuto edilizio urbano con interventi coerenti con le tipologie caratteristiche dei luoghi; - Il miglioramento/adequamento sismico; - Ridurre i conflitti esistenti fra le zone produttive esistenti e le zone residenziali siano esse di nuova formazione che esistenti; - L'adequamento delle dotazioni dei servizi così come richiesto dal Piano dei Servizi; 3. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso principale è la residenza, di cui punto a) dell'art. 5, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente punto a) dell'art. 5 con l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo. Le destinazioni escluse sono le seguenti: - Grandi strutture di vendita. - Destinazioni che comportino disturbo acustico e difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio. B1 - Ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia Art. 15. Zona B1 - Zona residenziale consolidata a medio alta densità 1.



Definizione: Sono le zone residenziali a edificazione compatta, generalmente più prossime al centro storico con prevalente tipologia edilizia del palazzo condominiale; 2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: Indici e parametri edificatori: - If: 2,00 mc/mq - Rc: 40% della superficie fondiaria - Superficie permeabile: 10% della superficie fondiaria - H massima: 11,00 mt - Np = 3 piani - Distanza dai confini: 5 mt con minimo pari a $\frac{1}{2}$ Hmax qualora superiore a mt 10,00. Si vedano anche i disposti dell'art.27 comma 3 per le nuove medie strutture di vendita commerciali.

Prezzo base d'asta: € 27.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 192, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	80,45 mq
Stato conservativo:	L'unità denota un pessimo stato manutentivo al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento trilocale al piano secondo di contesto condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Fratelli Kennedy		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 197, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	L'unità e le parti comuni denotano un totale stato di abbandono e un pessimo stato manutentivo al momento del sopralluogo. Si evidenzia come il Comune di Castiglione delle Stiviere con Ordinanza Sindacale n. 699 del 05.10.2000 ha disposto il divieto di utilizzo di 100 autorimesse interrate site in via Kennedy n. 36 in quanto sono state riscontrate le seguenti problematiche: 1-Le autorimesse sono prive di uscita di sicurezza; 2-L'areazione delle autorimesse appare insufficiente; 3-Gli impianti elettrici non sono rispondenti in ogni loro parte alle norme CEI; 4-Nella corsia centrale è presente una canalina di scolo delle acque piovane che va eliminata; 5-Non si conosce la consistenza strutturale dell'autorimessa; che le mancanze riscontrate di cui sopra impediscono il rilascio del certificato di prevenzione incendi; che la mancanza delle norme di sicurezza costituisce situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità a cui si è sopperito mediante l'ordinanza di divieto di utilizzo n. 699/2000 fino all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi; che con Ordinanza Sindacale n. 2.934 di prot. del 25 gennaio 2001 stante l'inerzia dei proprietari si è provveduto a disporre la chiusura delle 100 autorimesse mediante due sbarre rimovibili; che con Ordinanza Sindacale n. 6894 di prot. del 28 febbraio 2001 è stata ordinata la rimozione delle sbarre di ingresso e la loro sostituzione con due cancelli di metallo; PRESO ATTO che dal verbale di sopralluogo del 12.01.2011 del Comune è stata rilevata la seguente situazione: 1. Le autorimesse sono prive dei requisiti per il rilascio del certificato di prevenzione incendi; 2. Gli immobili a causa dell'abbandono generano problemi di ordine igienico sanitario a causa dello sversamento di rifiuti urbani attraverso i finestrini di areazione dei locali e provenienti dalle porte di accesso delle autorimesse; 3. L'impossibilità di accedere alle autorimesse si riflette sull'intero quartiere in quanto genera il parcheggio indiscriminato delle vetture sulle sedi stradali aumentando il disagio per i residenti e il disordine in superficie; 4. Le autorimesse a causa dell'abbandono richiedono interventi di manutenzione urgenti che consolidino i cupolini di areazione e ripristino gli impianti elettrici; 5. Evidente progressivo peggioramento delle caratteristiche statiche della struttura a causa degli allagamenti e delle infiltrazioni di		



	acque meteoriche che alimentano la corrosione dei metalli delle armature dei solai. Si allega a maggior dettaglio l'ordinanza emessa per il divieto dell'utilizzo dell'unità destinata ad autorimessa.
Descrizione:	Trattasi di autorimessa al piano interrato di contesto condominiale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/07/2003
Reg. gen. 3897 - Reg. part. 938
Quota: 1/1
Importo: € 177.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.900,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 20/06/2003
N° repertorio: 16917
N° raccolta: 2798
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 28/06/2023
Reg. gen. 3008 - Reg. part. 435
Quota: 1/1
Importo: € 177.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.900,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 20/06/2003
N° repertorio: 16917
N° raccolta: 2798

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/10/2023
Reg. gen. 5029 - Reg. part. 3689
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/07/2003
Reg. gen. 3897 - Reg. part. 938
Quota: 1/1
Importo: € 177.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 88.900,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 20/06/2003
N° repertorio: 16917
N° raccolta: 2798
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 28/06/2023
Reg. gen. 3008 - Reg. part. 435
Quota: 1/1
Importo: € 177.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 88.900,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 20/06/2003
N° repertorio: 16917
N° raccolta: 2798

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/10/2023
Reg. gen. 5029 - Reg. part. 3689
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

