
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sarasini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	11
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151.....	22

INCARICO

All'udienza del 27/09/2023, il sottoscritto Geom. Sarasini Alessandro, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 2 - 46010 - Commessaggio (MN), email alessandro@archiometra.it; alessandro.sarasini@gmail.com, PEC alessandro.sarasini@geopec.it, Tel. 0376 927270, Fax 0376 927270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'immobile pignorato è sito a Castel Goffredo (MN), in via Dublino 151, in una recente zona residenziale posta nella prima periferia del capoluogo. L'appartamento è inserito in un complesso condominiale di quattro piani fuori terra denominato " DUBLINO 1". Edificato tra il 2005/2006 prevede al piano terreno due unità residenziali, le autorimesse gli accessi pedonali e i due carrabili, mentre i restanti tre piani sono residenziali per complessive 12 unità immobiliari.

Dall' ingresso pedonale si accede al vano scala, privo di ascensore, che distribuisce ai vari piani ed alloggi. Il bene in parola si trova al piano secondo in lato SUD-EST del condominio. L'appartamento è composto da ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi. Il complesso condominiale è dotato di posti auto riservati, in quanto è stata arretrata la recinzione fronte strada ma, come risulta dall' elaborato planimetrico, non sono stati assegnati i posti alle singole unità immobiliari. All'appartamento oggetto di esecuzione è annessa un'autorimessa - vedasi bene n.2.

Il cespite si presenta in scadenti condizioni manutentive sia interne che esterne.

Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di un privato il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/12/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Il bene esecutato è un'autorimessa, inserita in un complesso residenziale di quattro piani fuori terra denominato "DUBLINO 1", edificato tra il 2005/2006 in una recente zona residenziale posta nella prima periferia del capoluogo, l'immobile condominiale prevede al piano terreno due unità residenziali, le autorimesse gli accessi pedonali e i due carrabili, mentre i restanti tre piani sono residenziali per complessive 12 unità immobiliari. Dall'ingresso carrabile si accede alla corsia di manovra di accesso alle varie autorimesse.

Il bene pignorato si presenta in sufficienti condizioni manutentive considerata la sua destinazione d' uso. L'autorimessa oggetto di esecuzione è annessa all'appartamento del piano secondo - vedasi bene n.1. Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di un privato il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/12/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova Mantova

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'appartamento del piano secondo confina a:

- Nord con la particella 408 sub 7 costituito da altro appartamento;
- ad Est e Sud con muri perimetrali dell'immobile stesso;
- ad Ovest con la particella 408 sub 9 sempre costituita da appartamento e in angolo Nord con il vano scala comune (B.C.N.C. sub 25).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'autorimessa confina a:

- Nord con la particella 408 sub 20 costituito da altra autorimessa;
- ad Est e Sud con il vano scala comune (B.C.N.C. sub 25);
- ad Ovest con il cortile comune, B.C.N.C. sub 26.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	62,30 mq	74,80 mq	1	74,80 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto EST	10,30 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto SUD	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				78,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,30 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	408	8		A2	2	5 vani	79 mq		Secondo	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	408	19		C6	5	15 mq	17 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'intero edificio condominiale si presenta in scadenti condizioni manutentive sia interne che esterne. Si è accertata – vedasi la documentazione fotografica allegata – la necessità di interventi manutentivi anche straordinari sia nelle superfici interne che esterne del fabbricato quali il ripristino di intonaci ammalorati, verifica della tenuta degli stati impermeabili di copertura, deterioramento delle finiture. L'appartamento, abbandonato dai proprietari già da diverso tempo, si è reso infatti necessario un accesso forzoso all'unità immobiliare, al momento del sopralluogo risultava parzialmente arredato e in scadenti condizioni manutentive e conservative.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Il bene pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive considerata la sua destinazione d'uso. Si ritiene opportuno evidenziare che il locale è completamente occupato da mobilio ed attrezzature domestiche.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Costruttivamente il complesso immobiliare, di quattro piani fuori terra, è stato realizzato con fondazioni continue in c.a., strutture verticali formate da muratura portante, solai in latero cemento, copertura a falde realizzata in latero cemento con soprastante manto di copertura in tegole di cemento. Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate e si presentano in scadenti condizioni conservative. Le pavimentazioni interne sono in monocottura di ceramica e i rivestimenti in mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono ad anta battente in alluminio con vetro camera, avvolgibili esterni in pvc; le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è blindato con serratura di sicurezza. L'altezza netta interna dei locali abitativi è di m. 2,70. All'appartamento si accede tramite vano scala comune privo di ascensore. Tutti gli impianti dovranno subire una verifica di norma in quanto le certificazioni depositate per l'ottenimento dell'agibilità sono datate 2006 e allo stato attuale l'immobile risulta abbandonato.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia ed è dotato di proprio quadretto elettrico. L'impianto di riscaldamento autonomo è distribuito con radiatori in acciaio ed è alimentato da caldaia murale che assicura anche l'acqua calda sanitaria. All'appartamento è annessa un'autorimessa (BENE 2), posta al piano terra con accesso da corsia di manovra comune. L'immobile non presenta porzioni di proprietà esclusiva come giardino, terreno, né cantina e soffitta pertinenziali. Nel complesso l'appartamento versa in scadenti condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'immobile esecutato, posto al piano terra ed esposto ad Ovest è costituito da quattro piani fuori terra, con fondazioni continue in c.a., strutture verticali formate da muratura portante, solai in latero cemento, copertura a falde realizzata in latero cemento con soprastante manto di copertura in tegole di cemento. Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate e si presentano in scadenti condizioni conservative. La basculante a protezione del garage è in lamiera zincata verniciata. L'altezza netta interna è di m. 2,70 e la pavimentazione è in monocottura di ceramica. All'autorimessa si accede dalla corsia di manovra comune. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia. Nel complesso l'immobile pignorato, si presentano in discrete condizioni di manutenzione, considerando la sua destinazione d'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1987 al 28/04/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo	11/12/1987	17881	2789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1988	11	8
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2004 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PETRINA ALESSANDRO	28/04/2004	21074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/05/2004	3148	1997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/12/2004 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PETRINA ALESSANDRO	16/12/2004	22290	3156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/2005	170	107
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2006 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BARZIZA PIETRO	11/04/2006	49703	9562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/04/2006	2669	1467
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1987 al 28/04/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Barziza di Castel Goffredo	11/12/1987	17881	2789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/01/1988	11	8

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2004 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PETRINA ALESSANDRO	28/04/2004	21074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/05/2004	3148	1997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2004 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PETRINA ALESSANDRO	16/12/2004	22290	3156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/2005	170	107
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2006 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BARZIZA PIETRO	11/04/2006	49703	9562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/04/2006	2669	1467
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Desenzano del Garda (BS) il 11/04/2006
Reg. gen. 49704 - Reg. part. 9563
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 132.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 29/05/2023
Reg. gen. 2372 - Reg. part. 1782
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Desenzano del Garda (BS) il 11/04/2006
Reg. gen. 49704 - Reg. part. 9563
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 132.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 29/05/2023
Reg. gen. 2372 - Reg. part. 1782
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 44 del 27/12/2012, in zona " AC3 Ambiti Residenziali Consolidati 3" normata dal' art. 16 delle N.T.A..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

L'immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 44 del 27/12/2012, in zona " AC3 Ambiti Residenziali Consolidati 3" normata dal' art. 16 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

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.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 77/04 del 21/01/2005 prot. n. 1219, per la realizzazione di una palazzina di 10 appartamenti;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 20/05 del 09/02/2005, prot. n. 2458, in variante al PdC n. 77/04 per la realizzazione di 12 appartamenti in luogo di 10;
- Certificato di Agibilità n. 77/04 del 13/03/2006 prot. n. 4468.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla disamina della documentazione inoltrata agli Enti preposti si è accertato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

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 oggetto di pignoramento è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 77/04 del 21/01/2005 prot. n. 1219, per la realizzazione di una palazzina di 10 appartamenti;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 20/05 del 09/02/2005, prot. n. 2458, in variante al PdC n. 77/04 per la realizzazione di 12 appartamenti in luogo di 10;
- Certificato di Agibilità n. 77/04 del 13/03/2006 prot. n. 4468.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla disamina della documentazione inoltrata agli Enti preposti si è accertato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

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

Si ritiene opportuno ricordare che lo scrivente chiese proroga (in data 16/01/2024) per il deposito della propria perizia al fine di poter ottenere documentazione comprovante l'esistenza e la quantità degli oneri

condominiali.

Alla data odierna dopo numerosi solleciti nulla è pervenuto al CTU e quindi ad oggi non si è a conoscenza della presenza di vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

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

Si ritiene opportuno ricordare che lo scrivente chiese proroga (in data 16/01/2024) per il deposito della propria perizia al fine di poter ottenere documentazione comprovante l'esistenza e la quantità degli oneri condominiali.

Alla data odierna dopo numerosi solleciti nulla è pervenuto al CTU e quindi ad oggi non si è a conoscenza della presenza di vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151
L'immobile pignorato è sito a Castel Goffredo (MN), in via Dublino 151, in una recente zona residenziale posta nella prima periferia del capoluogo. L'appartamento è inserito in un complesso condominiale di quattro piani fuori terra denominato " DUBLINO 1". Edificato tra il 2005/2006 prevede al piano terreno due unità residenziali, le autorimesse gli accessi pedonali e i due carrabili, mentre i restanti tre piani sono residenziali per complessive 12 unità immobiliari. Dall' ingresso pedonale si accede al vano scala, privo di ascensore, che distribuisce ai vari piani ed alloggi. Il bene in parola si trova al piano secondo in lato SUD-EST del condominio. L'appartamento è composto da ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi. Il complesso condominiale è dotato di posti auto riservati, in quanto è stata arretrata la recinzione fronte strada ma, come risulta dall' elaborato planimetrico, non sono stati assegnati i posti alle singole unità immobiliari. All'appartamento oggetto di esecuzione è annessa un'autorimessa - vedasi bene n.2. Il cespite si presenta in scadenti condizioni manutentive sia interne che esterne. Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di un privato il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 408, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.830,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151
Il bene esecutato è un'autorimessa, inserita in un complesso residenziale di quattro piani fuori terra denominato "DUBLINO 1", edificato tra il 2005/2006 in una recente zona residenziale posta nella prima periferia del capoluogo, l'immobile condominiale prevede al piano terreno due unità residenziali, le autorimesse gli accessi pedonali e i due carrabili, mentre i restanti tre piani sono residenziali per complessive 12 unità immobiliari. Dall'ingresso carrabile si accede alla corsia di manovra di accesso alle varie autorimesse. Il bene pignorato si presenta in sufficienti condizioni manutentive considerata la sua destinazione d' uso. L'autorimessa oggetto di esecuzione è annessa all'appartamento del piano secondo - vedasi bene n.1. Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di un privato il

successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 408, Sub. 19, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	78,20 mq	650,00 €/mq	€ 50.830,00	100,00%	€ 50.830,00
Bene N° 2 - Garage Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151	17,50 mq	400,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 57.830,00

Valore di stima: € 57.830,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Scarsa appetibilità per degrado delle parti comuni	5,00	%

Valore finale di stima: € 46.000,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici ed infine la situazione di 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

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.

Commessaggio, li 19/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sarasini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Edilizia
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151
L'immobile pignorato è sito a Castel Goffredo (MN), in via Dublino 151, in una recente zona residenziale posta nella prima periferia del capoluogo. L'appartamento è inserito in un complesso condominiale di quattro piani fuori terra denominato " DUBLINO 1". Edificato tra il 2005/2006 prevede al piano terreno due unità residenziali, le autorimesse gli accessi pedonali e i due carrabili, mentre i restanti tre piani sono residenziali per complessive 12 unità immobiliari. Dall' ingresso pedonale si accede al vano scala, privo di ascensore, che distribuisce ai vari piani ed alloggi. Il bene in parola si trova al piano secondo in lato SUD-EST del condominio. L'appartamento è composto da ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi. Il complesso condominiale è dotato di posti auto riservati, in quanto è stata arretrata la recinzione fronte strada ma, come risulta dall' elaborato planimetrico, non sono stati assegnati i posti alle singole unità immobiliari. All'appartamento oggetto di esecuzione è annessa un'autorimessa - vedasi bene n.2. Il cespite si presenta in scadenti condizioni manutentive sia interne che esterne. Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di un privato il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 408, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 44 del 27/12/2012, in zona " AC3 Ambiti Residenziali Consolidati 3" normata dal' art. 16 delle N.T.A..
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151
Il bene esecutato è un'autorimessa, inserita in un complesso residenziale di quattro piani fuori terra denominato "DUBLINO 1", edificato tra il 2005/2006 in una recente zona residenziale posta nella prima periferia del capoluogo, l'immobile condominiale prevede al piano terreno due unità residenziali, le autorimesse gli accessi pedonali e i due carrabili, mentre i restanti tre piani sono residenziali per complessive 12 unità immobiliari. Dall'ingresso carrabile si accede alla corsia di manovra di accesso alle varie autorimesse. Il bene pignorato si presenta in sufficienti condizioni manutentive considerata la sua destinazione d' uso. L'autorimessa oggetto di esecuzione è annessa all'appartamento del piano secondo - vedasi bene n.1. Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di un privato il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 408, Sub. 19, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 44 del 27/12/2012, in zona " AC3 Ambiti Residenziali Consolidati 3" normata dal' art. 16 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 46.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 408, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	78,20 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio condominiale si presenta in scadenti condizioni manutentive sia interne che esterne. Si è accertata - vedasi la documentazione fotografica allegata - la necessità di interventi manutentivi anche straordinari sia nelle superfici interne che esterne del fabbricato quali il ripristino di intonaci ammalorati, verifica della tenuta degli stati impermeabili di copertura, deterioramento delle finiture. L'appartamento, abbandonato dai proprietari già da diverso tempo, si è reso infatti necessario un accesso forzoso all'unità immobiliare, al momento del sopralluogo risultava parzialmente arredato e in scadenti condizioni manutentive e conservative.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è sito a Castel Goffredo (MN), in via Dublino 151, in una recente zona residenziale posta nella prima periferia del capoluogo. L'appartamento è inserito in un complesso condominiale di quattro piani fuori terra denominato " DUBLINO 1". Edificato tra il 2005/2006 prevede al piano terreno due unità residenziali, le autorimesse gli accessi pedonali e i due carrabili, mentre i restanti tre piani sono residenziali per complessive 12 unità immobiliari. Dall' ingresso pedonale si accede al vano scala, privo di ascensore, che distribuisce ai vari piani ed alloggi. Il bene in parola si trova al piano secondo in lato SUD-EST del condominio. L'appartamento è composto da ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi. Il complesso condominiale è dotato di posti auto riservati, in quanto è stata arretrata la recinzione fronte strada ma, come risulta dall' elaborato planimetrico, non sono stati assegnati i posti alle singole unità immobiliari. All'appartamento oggetto di esecuzione è annessa un'autorimessa - vedasi bene n.2. Il cespite si presenta in scadenti condizioni manutentive sia interne che esterne. Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di un privato il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Dublino, 151		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 408, Sub. 19, Categoria C6	Superficie	17,50 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive considerata la sua destinazione d'uso. Si ritiene opportuno evidenziare che il locale è completamente occupato da mobilio ed attrezzature domestiche.		

Descrizione:	Il bene esecutato è un'autorimessa, inserita in un complesso residenziale di quattro piani fuori terra denominato "DUBLINO 1", edificato tra il 2005/2006 in una recente zona residenziale posta nella prima periferia del capoluogo, l'immobile condominiale prevede al piano terreno due unità residenziali, le autorimesse gli accessi pedonali e i due carrabili, mentre i restanti tre piani sono residenziali per complessive 12 unità immobiliari. Dall'ingresso carrabile si accede alla corsia di manovra di accesso alle varie autorimesse. Il bene pignorato si presenta in sufficienti condizioni manutentive considerata la sua destinazione d' uso. L'autorimessa oggetto di esecuzione è annessa all'appartamento del piano secondo - vedasi bene n.1. Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di un privato il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
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 CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 29/05/2023
Reg. gen. 2372 - Reg. part. 1782
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DUBLINO, 151

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 29/05/2023
Reg. gen. 2372 - Reg. part. 1782
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****