
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.....	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	11

Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	18
Lotto 2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	18
Titolarità	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	18
Confini	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	19
Consistenza.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	19
Dati Catastali	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.	20

Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	20
Stato conservativo	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.21	
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.21	
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.21	
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.22	
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.22	
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	23
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.25	
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	26
Normativa urbanistica	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.26	
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.27	
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.28	
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	34

Lotto 1	34
Lotto 2	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 69.000,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	37
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	38

INCARICO

In data 27/09/2023, il sottoscritto Geom. Andreoli Stefano, con studio in Strada Cipata, 34 - 46100 - Mantova (MN), email stefano.andreoli@mail.com, PEC stefano.andreoli@geopec.it, Tel. 0376 1590505, Fax 0376 1590506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Appartamento tricolcale al P1 in piccolo condominio senza ascensore così composto: ingresso-soggiorno con zona cottura e balcone, disimpegno, bagno, 2 letto e balcone.

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 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Posto auto in cortile coperto da pensilina in legno.

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Appartamento monolocale al P2 senza ascensore così composto: ingresso-soggiorno con zona cottura, balcone, sottotetto.

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° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

Garage al piano T.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

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 D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Da N in senso orario: muro di confine, vano scala comune e altra u.i., muro di confine, altrui proprietà mapp. 999

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Da N in senso orario: altrui proprietà, altra u.i., area comune

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	73,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	1
balconi	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				85,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	9,00 mq	9,00 mq	0,3	2,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	641	314		A2	1	4,5	87 mq	232,41 €	T-1	

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 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	641	320		C6	3	9	9 mq	27,89 €	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 D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Esternamento lo stato manutentivo è in generale buono.

Internamente lo stato manutentivo è scarso: l'immobile è stato colpito da un incendio. Si segnala inoltre la necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria sui serramenti e di tinteggiature di pareti e soffitti. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Lo stato manutentivo è in generale buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

L'immobile in oggetto comprende la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale così come descritte nell'ultimo atto di provenienza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

L'immobile in oggetto comprende la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale così come descritte nell'ultimo atto di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

L'appartamento è inserito al P1 di un piccolo edificio condominiale di 3 piani f.t. costruito nell'anno 2004. La tipologia edilizia è caratterizzata da fondazioni presumibilmente in c.a., strutture portanti in elevazione di tipo misto in c.a. e muratura portante, solai di piano in laterocemento e copertura in strutture lignee con manto di copertura in tegole. I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati. Internamente le finiture sono tipiche della civile abitazione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti di bagno e zona cottura in ceramica e pavimento delle camere da letto in legno, serramenti per finestre in legno con vetrocamera e oscuri esterni in legno e porte interne in legno tamburato cieche. Gli impianti comprendono una caldaia a gas metano in nicchia esterna con accesso dal balcone, corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori a parete e produzione istantanea acqua calda sanitaria, l'impianto F.M. e di illuminazione, l'impianto citofonico, l'adduzione acqua da

acquedotto e scarico. E'presente una motocondensante esterna per il condizionamento estivo. Le finiture sono di media qualità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Il posto auto è pavimentato in gres e coperto con tettoia in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo (15/12/2023) l'immobile risultava libero da persone e occupato da mobilio. A seguito di richiesta PEC all'A.E. di Mantova in data 09/10/2023 ed acquisita al prot. n. 8300 circa l'esistenza di contratti di locazione registrati, si segnala che non è pervenuta risposta alcuna.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo (15/12/2023) l'immobile risultava libero. A seguito di richiesta PEC all'A.E. di Mantova in data 09/10/2023 ed acquisita al prot. n. 8300 circa l'esistenza di contratti di locazione registrati, si segnala che non è pervenuta risposta alcuna.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Molinari Daniele	21/12/1998	44544	7364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/12/1998	12980	8730
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	11/01/1999	94	
Dal 17/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vaini Fabio	17/03/2024	34759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/03/2004	4733	3047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vaini Fabio	14/06/2004	35418	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/06/2004	9550	5940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vaini Fabio	18/09/2026	39792	8616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/09/2006	16064	8842
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	22/09/2006	6450	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Molinari Daniele	21/12/1998	44544	7364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/12/1998	12980	8730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mantova	11/01/1999	94			
Dal 17/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vaini Fabio	17/03/2004	34759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/03/2004	4733	3047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vaini Fabio	14/06/2004	35418	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/06/2004	9550	5940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Vaini Fabio	18/09/2026	39792	8616
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/09/2006	16064	8842
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	22/09/2006	6450	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/07/2023
Reg. gen. 9411 - Reg. part. 6908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Mantova il 27/09/2006
Reg. gen. 16209 - Reg. part. 2965
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a ministero notaio

in Mantova dott. Fabio Vaini in data 19/10/2004, Rep. 36232 debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Mantova il giorno 10/11/2004 Reg. Gen. n. 16281 Reg. Part. n. 3885 in favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma CF 02113530345 e nei confronti della soc. C.B.F. S.r.l. con sede in Castel D'Ario CF 02060980204 per i diritti pari a 1/1 di proprietà, totale di €. 720.000,00 (capitale di €. 480.000,00). A margine della descritta formalità si rileva annotamento di frazionamento in quota annotato il giorno 27/09/2006 Reg. Gen. n. 16209 Reg. Part. n. 2965 con il quale agli urbani identificati alle particelle 641 sub. 314 e 641 sub 320 è stata attribuita una quota di mutuo di €. 100.000,00 con relativa quota di ipoteca di €. 150.000,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/07/2023
Reg. gen. 9411 - Reg. part. 6908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Mantova il 27/09/2006
Reg. gen. 16209 - Reg. part. 2965
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a ministero notaio in Mantova dott. Fabio Vaini in data 19/10/2004, Rep. 36232 debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Mantova il giorno 10/11/2004 Reg. Gen. n. 16281 Reg. Part. n. 3885 in favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma CF 02113530345 e nei confronti della soc. C.B.F. S.r.l. con sede in Castel D'Ario CF 02060980204 per i diritti pari a 1/1 di proprietà, totale di €. 720.000,00 (capitale di €. 480.000,00). A margine della descritta formalità si rileva annotamento di frazionamento in quota annotato il giorno 27/09/2006 Reg. Gen. n. 16209 Reg. Part. n. 2965 con il quale agli urbani identificati alle particelle 641 sub. 314 e 641 sub 320 è stata attribuita una quota di mutuo di €. 100.000,00 con relativa quota di ipoteca di €. 150.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Ai sensi del vigente PGT approvato con D.G.C. n. 14 del 19/04/2013 l'immobile ricade in zona "B1" facente parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, regolato dall'art. 14 delle NTA. Sono ammessi interventi diretti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Ai sensi del vigente PGT approvato con D.G.C. n. 14 del 19/04/2013 l'immobile ricade in zona "B1" facente parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, regolato dall'art. 14 delle NTA. Sono ammessi interventi diretti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti al comune di Castel D'ario in data 11/11/2023 prot. n. 7002 sono stati acquisiti i seguenti titoli:

-Permesso di costruire n. 2004/015 del 06/08/2004 afferente "Demolizione e ristrutturazione con l'ampliamento per ottenere 9 appartamenti con autorimesse di pertinenza";

-DIA n. 2005/DO84 del 28/10/2005 prot. 9063 per variante in corso d'opera;

I lavori sono iniziati in data 15/09/2004 giusta comunicazione del 18/09/2004 prot. 9265 e sono stati definitivamente ultimati in data 12/07/2006 come da comunicazione del 20/07/2006 prot. 6876;

In data 20/07/2006 al prot. 6877 è stata depositata la richiesta di agibilità con allegati il collaudo statico, la denuncia di variazione catastale e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi ispezionati in data 15/12/2023 e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi su elencati si è riscontrata la sostanziale corrispondenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti al comune di Castel D'ario in data 11/11/2023 prot. n. 7002 sono stati acquisiti i seguenti titoli:

-Permesso di costruire n. 2004/015 del 06/08/2004 afferente "Demolizione e ristrutturazione con l'ampliamento per ottenere 9 appartamenti con autorimesse di pertinenza";

-DIA n. 2005/DO84 del 28/10/2005 prot. 9063 per variante in corso d'opera;

I lavori sono iniziati in data 15/09/2004 giusta comunicazione del 18/09/2004 prot. 9265 e sono stati definitivamente ultimati in data 12/07/2006 come da comunicazione del 20/07/2006 prot. 6876;

In data 20/07/2006 al prot. 6877 è stata depositata la richiesta di agibilità con allegati il collaudo statico, la denuncia di variazione catastale e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi ispezionati in data 15/12/2023 e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi su elencati si è riscontrata la sostanziale corrispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 425,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 849,52

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.900,00

Circa le somme su esposte si tenga conto delle seguenti precisazioni:

- le spese per l'esercizio 2022 ammontano a €. 402,63;

- le spese per l'esercizio 2023 ammontano a €. 446,89;

- le spese straordinarie in gran parte eseguite ma ancora da rendicontare ammontano a circa €. 2.900,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

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

Per il dettaglio delle spese si faccia riferimento al bene n. 1.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Da N in senso orario: muri di confine, altra u.i. sub. 13, vano scala comune, altra u.i. sub. 11

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

Da N in senso orario: altre u.i., cortile comune

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	41,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,70 m	2
Balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	0,00 m	2
Sottotetto	54,00 mq	64,00 mq	0,4	32,00 mq	1,80 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				81,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

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

Box	18,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	377	12		A3	4	3	69 mq	154,94 €	2/3	

Corrispondenza catastale

In esito al sopralluogo si è proceduto al rilievo, redazione e deposito di planimetria catastale conforme.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	377	21		C6	3	18	20 mq	55,78 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In esito al sopralluogo si è proceduto al rilievo, redazione e deposito di planimetria catastale conforme.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Esternamento lo stato manutentivo è in generale buono.

Internamente lo stato manutentivo è parti al nuovo per quanto riguarda il monolocale al P2; si segnala la necessità di sostituire il pannello interno del portoncino di ingresso. Il sottotetto è privo della scala di accesso e si presenta al grezzo. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

Esternamento ed internamente lo stato manutentivo è in generale buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile in oggetto comprende la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale così come descritte nell'ultimo atto di provenienza.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

L'immobile in oggetto comprende la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale così come descritte nell'ultimo atto di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento è inserito al P2 di un edificio condominiale di 3 piani e sottotetto, costruito nell'anno 2005. La tipologia edilizia è caratterizzata da fondazioni presumibilmente in c.a., strutture portanti in elevazione di tipo misto in c.a. e muratura portante, solai di piano in laterocemento e copertura in strutture lignee con manto di copertura in tegole. I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati. Internamente le finiture sono tipiche della civile abitazione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti di bagno e zona cottura in ceramica, serramenti per finestre in legno con vetrocamera e oscuri esterni in legno e porte interne in legno tamburato cieche. Il piano sottotetto è al grezzo. Gli impianti comprendono una caldaia pensile a gas metano installata nei pressi della zona cottura, corpi scaldanti costituiti da radiatori a colonne in acciaio e produzione istantanea acqua calda sanitaria, l'impianto F.M. e di illuminazione, l'impianto video-citofonico, l'adduzione acqua da acquedotto e scarico. Tutta l'impiantistica è estesa anche al piano sottotetto dove mancano i terminali d'impianto. E' presente una motocondensante esterna per il condizionamento estivo con 2 split interni. Le

finiture sono di buona qualità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

L'autorimessa è collocata la piano terra dell'edificio condominiale che ospita il bene 3. La tipologia edilizia è caratterizzata da fondazioni presumibilmente in c.a., strutture portanti in elevazione di tipo misto in c.a. e muratura portante, solai di piano in laterocemento e copertura in strutture lignee con manto di copertura in tegole. I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati. Internamente le finiture sono essenziali e comprendono pavimento e battiscopa in gres, pareti intonacate e tintefggiate, portone basculante in lamiera verniciata. é presente un punto luce interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo (15/12/2023) l'immobile risultava libero da persone e cose.

A seguito di richiesta PEC all'A.E. di Mantova in data 09/10/2023 ed acquisita al prot. n. 8300 circa l'esistenza di contratti di locazione registrati, si segnala che non è pervenuta risposta alcuna.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo (15/12/2023) l'immobile risultava libero da persone e cose.

A seguito di richiesta PEC all'A.E. di Mantova in data 09/10/2023 ed acquisita al prot. n. 8300 circa l'esistenza di contratti di locazione registrati, si segnala che non è pervenuta risposta alcuna.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Molinari Daniele	28/02/2003	58222	10933
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/03/2003	3916-3017	2622-2623
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	10/03/2003	1314	
Dal 21/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vaini Fabio	21/04/2004	35021	7044
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/04/2004	6459	4227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	29/04/2004	2376	
Dal 01/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iacoppe Pierpaolo	01/08/2007	28009	6220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/08/2007	14058	7737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	03/08/2007	8126	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Molinari Daniele	28/02/2003	58222	10933
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/03/2003	3916-3017	2622-2623
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	10/03/2003	1314	
Dal 21/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vaini Fabio	21/04/2004	35021	7044
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/04/2004	6459	4227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	29/04/2004	2376	
Dal 01/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iacoppe Pierpaolo	01/08/2007	28009	6220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/08/2007	14058	7737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	03/08/2007	8126	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 29/07/2013
Reg. gen. 7679 - Reg. part. 895
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 63.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.450,52

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/07/2023
Reg. gen. 9411 - Reg. part. 6908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Mantova il 24/02/2006
Reg. gen. 3183 - Reg. part. 887
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione agaranzia di mutuo edilizio a ministero Notaio in Mantova dott. Iacoppe Pierpaolo il giorno 07/02/2006, Rep. n. 25279, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova il giorno 24/02/2006 Reg. Gen. n. 3183 Reg. Part. n. 887, in favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza – S.p.a. Unipersonale con sede in Parma CF 02113530345 e nei confronti della società Immobiliare il Ponte S.r.l. con sede in Venezia CF 03820120263 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, totale di €1.800.000,00 (capitale di €1.200.000,00). A margine della descritta formalità si rileva annotamento di frazionamento in quota annotato il giorno 27/07/2007 Reg.Gen. n. 13110 Reg. Part. n. 2445 con il quale agli urbani identificati con le Particelle 377 sub. 12 e 377 sub. 2 1 è stata attribuita una quota di mutuo di €. 70.000,00 con relativa quota di ipoteca di €. 105.000,00.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 29/07/2013
Reg. gen. 7679 - Reg. part. 895
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 63.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.450,52

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/07/2023
Reg. gen. 9411 - Reg. part. 6908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Mantova il 24/02/2006
Reg. gen. 3183 - Reg. part. 887
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione agaranzia di mutuo edilizio a ministero Notaio in Mantova dott. Iacoppe Pierpaolo il giorno 07/02/2006, Rep. n. 25279, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova il giorno 24/02/2006 Reg. Gen. n. 3183 Reg. Part. n. 887, in favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza – S.p.a. Unipersonale con sede in Parma CF 02113530345 e nei confronti della società Immobiliare il Ponte S.r.l. con sede in Venezia CF 03820120263 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, totale di €.1.800.000,00 (capitale di €.1.200.000,00). A margine della descritta formalità si rileva annotamento di frazionamento in quota annotato il giorno 27/07/2007 Reg.Gen. n. 13110 Reg. Part. n. 2445 con il quale agli urbani identificati con le Particelle 377 sub. 12 e 377 sub. 2 1 è stata attribuita una quota di mutuo di €. 70.000,00 con relativa quota di ipoteca di €. 105.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Ai sensi del vigente PGT approvato con D.G.C. n. 14 del 19/04/2013 l'immobile ricade in zona "C1" facente parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, regolato dall'art. 15 delle NTA. Sono ammessi interventi diretti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

Ai sensi del vigente PGT approvato con D.G.C. n. 14 del 19/04/2013 l'immobile ricade in zona "C1" facente parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, regolato dall'art. 15 delle NTA. Sono ammessi interventi diretti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti al comune di Castel D'ario in data 11/11/2023 prot. n. 7003 sono stati acquisiti i seguenti titoli:

-Permesso di costruire n. 2005/012 del 09/02/2006 afferente "Costruzione 18 appartamenti con relativi garage di pertinenza";

-DIA del 30/04/2007 prot. 3703 per variante in corso d'opera;

I lavori sono iniziati in data 03/03/2006 giusta comunicazione del 07/03/2006 prot. 2180 e sono stati definitivamente ultimati in data 31/07/2007 come da comunicazione in pari data prot. 6876;

In data 31/07/2007 al prot. 6990 è stata depositata la richiesta di agibilità con allegati il collaudo statico, la denuncia di variazione catastale e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi ispezionati in data 15/12/2023 e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi su elencati sono emerse le seguenti difformità:

-la zona cottura è posizionata sulla parete Sud di confine con la contigua u.i. e non su quella Nord;

-il foro nel solaio per accesso al sottotetto ha la sagoma di una "L" con i lati esterni uguali lunghi di m. 2,13 e larghezza rampa di m. 0,87 e non è una botola del tipo per scala retrattile;

-il sottotetto è privo del perlinato a limitare l'altezza utile massima a m. 1,80, inoltre risulta diviso con tramezzi di laterizio intonacato a formare un disimpegno, 2 stanze, un bagno e un ripostiglio; l'altezza sotto assito è compresa fra m. 1,63 in gronda e m. 3,02 in colmo; sono presenti tutti gli impianti; non sono presenti i terminali di impianto, i pavimenti e rivestimenti bagno.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti al comune di Castel D'ario in data 11/11/2023 prot. n. 7003 sono stati acquisiti i seguenti titoli:

-Permesso di costruire n. 2005/012 del 09/02/2006 afferente "Costruzione 18 appartamenti con relativi garage di pertinenza";

-DIA del 30/04/2007 prot. 3703 per variante in corso d'opera;

I lavori sono iniziati in data 03/03/2006 giusta comunicazione del 07/03/2006 prot. 2180 e sono stati definitivamente ultimati in data 31/07/2007 come da comunicazione in pari data prot. 6876;

In data 31/07/2007 al prot. 6990 è stata depositata la richiesta di agibilità con allegati il collaudo statico, la denuncia di variazione catastale e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi ispezionati in data 15/12/2023 e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi su elencati sono emerse le seguenti difformità:

-presenza di finto pilastro/cavedio tecnico addossato alla parete sud.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 473,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 945,18

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Circa le somme su esposte si tenga conto delle seguenti precisazioni:

- l'importo delle spese per l'esercizio 2022 è di € 381,18;
- l'importo delle spese per l'esercizio 2023 desunto da bilancio preventivo è di € 564,00;
- si segnala fra le spese straordinarie la tinteggiatura delle travi esterne per € 612,00 (intervento non ancora deliberato).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

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

Per il dettaglio delle spese si faccia riferimento al bene n. 3.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono n. 2 appartamenti, ciascuno con relativo posto auto/box pertinenziale. L'ubicazione e la natura dei beni suggerisce la formazione di n. 2 distinti lotti, ciascuno formato da appartamento con box/posto auto pertinenziale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1
Appartamento tricolale al P1 in piccolo condominio senza ascensore così composto: ingresso-soggiorno con zona cottura e balcone, disimpegno, bagno, 2 letto e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 641, Sub. 314, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.640,00
Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T
Posto auto in cortile coperto da pensilina in legno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 641, Sub. 320, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.160,00

Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.

Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1	85,80 mq	800,00 €/mq	€ 68.640,00	100,00%	€ 68.640,00
Bene N° 2 - Posto auto Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T	2,70 mq	800,00 €/mq	€ 2.160,00	100,00%	€ 2.160,00
				Valore di stima:	€ 70.800,00

Valore di stima: € 70.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	3749,52	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia ai capitoli di stima dei singoli beni.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2
Appartamento monolocale al P2 senza ascensore così composto: ingresso-soggiorno con zona cottura, balcone, sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 377, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 69.275,00

Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.

Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il valore complessivo del bene tiene conto dei costi di regolarizzazione mediante ottenimento di titolo edilizio in sanatoria che si stima in €. 7.000 comprensivi di oneri, oblazione e spese tecniche ed esclusa l'IVA.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T
Garage al piano T.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 377, Sub. 21, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.500,00

Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.

Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il valore complessivo del bene tiene conto dei costi di regolarizzazione mediante ottenimento di titolo edilizio in sanatoria che si stima in €. 7.000 comprensivi di oneri, oblazione e spese tecniche ed esclusa l'IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2	81,50 mq	850,00 €/mq	€ 69.275,00	100,00%	€ 69.275,00
Bene N° 4 - Garage Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T	10,00 mq	850,00 €/mq	€ 8.500,00	100,00%	€ 8.500,00
				Valore di stima:	€ 77.775,00

Valore di stima: € 77.775,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	945,18	€

Valore finale di stima: € 69.000,00

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia ai capitoli di stima dei singoli beni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 06/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - Quadro riassuntivo immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale - lotto 1

- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale - lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione edilizia - lotto 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione edilizia - lotto 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atti di provenienza - lotto 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atti di provenienza - lotto 2
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica - lotto 1
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica - lotto 2
- ✓ N° 10 Altri allegati - Chek list
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1
Appartamento tricolocale al P1 in piccolo condominio senza ascensore così composto: ingresso-soggiorno con zona cottura e balcone, disimpegno, bagno, 2 letto e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 641, Sub. 314, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente PGT approvato con D.G.C. n. 14 del 19/04/2013 l'immobile ricade in zona "B1" facente parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, regolato dall'art. 14 delle NTA. Sono ammessi interventi diretti.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T
Posto auto in cortile coperto da pensilina in legno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 641, Sub. 320, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente PGT approvato con D.G.C. n. 14 del 19/04/2013 l'immobile ricade in zona "B1" facente parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, regolato dall'art. 14 delle NTA. Sono ammessi interventi diretti.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2
Appartamento monolocale al P2 senza ascensore così composto: ingresso-soggiorno con zona cottura, balcone, sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 377, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente PGT approvato con D.G.C. n. 14 del 19/04/2013 l'immobile ricade in zona "C1" facente parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, regolato dall'art. 15 delle NTA. Sono ammessi interventi diretti.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T
Garage al piano T.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 377, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente PGT approvato con D.G.C. n. 14 del 19/04/2013 l'immobile ricade in zona "C1" facente parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, regolato dall'art. 15 delle NTA. Sono ammessi interventi diretti.

Prezzo base d'asta: € 69.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 641, Sub. 314, Categoria A2	Superficie	85,80 mq
Stato conservativo:	Esternamento lo stato manutentivo è in generale buono. Internamente lo stato manutentivo è scarso: l'immobile è stato colpito da un incendio. Si segnala inoltre la necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria sui serramenti e di tinteggiature di pareti e soffitti. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.		
Descrizione:	Appartamento tricolcale al P1 in piccolo condominio senza ascensore così composto: ingresso-soggiorno con zona cottura e balcone, disimpegno, bagno, 2 letto e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via Cesare Battisti n. 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 641, Sub. 320, Categoria C6	Superficie	2,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo è in generale buono.		
Descrizione:	Posto auto in cortile coperto da pensilina in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
---------------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, scala A, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 377, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	81,50 mq
Stato conservativo:	Esternamento lo stato manutentivo è in generale buono. Internamente lo stato manutentivo è parti al nuovo per quanto riguarda il monolocale al P2; si segnala la necessità di sostituire il pannello interno del portoncino di ingresso. Il sottotetto è privo della scala di accesso e si presenta al grezzo. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.		
Descrizione:	Appartamento monolocale al P2 senza ascensore così composto: ingresso-soggiorno con zona cottura, balcone, sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - viale Olmino n. 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 377, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Esternamento ed internamente lo stato manutentivo è in generale buono.		
Descrizione:	Garage al piano T.		
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 D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO 1

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/07/2023
Reg. gen. 9411 - Reg. part. 6908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA CESARE BATTISTI N. 2, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/07/2023
Reg. gen. 9411 - Reg. part. 6908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 29/07/2013
Reg. gen. 7679 - Reg. part. 895
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 63.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.450,52

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/07/2023

Reg. gen. 9411 - Reg. part. 6908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIALE OLMINO N. 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 29/07/2013
Reg. gen. 7679 - Reg. part. 895
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 63.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.450,52

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/07/2023
Reg. gen. 9411 - Reg. part. 6908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****