
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Polato Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2020 del R.G.E.	25

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.394,0025

INCARICO

All'udienza del 18/12/2020, il sottoscritto Arch. Polato Silvia, con studio in Piazza San Giovanni, 5 - 46100 - Mantova (MN), email info@silviapolatoarchitetto.it, PEC silvia.polato@archiworldpec.it, Tel. 339 5614308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2020 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 Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Solferino è un piccolo borgo dell'alto mantovano situato sulla collina più alta del sistema Morenico. E' posto in ridente posizione, distante 11,3 km da Desenzano del Garda, 3.4 km da Cavriana, 5.4 km da Guidizzolo, 6.8 km da Castiglione delle Stiviere.

In particolare, l'appartamento è situato in via Monte Alto n. 4:

- è inserito in un immobile avente due piani fuori terra (piano terra e primo);
- è sito al piano primo ed ha annesso un locale ad uso cantina-autorimessa;
- è composto da un ingresso-soggiorno con zona cucina-pranzo, due camere da letto, un servizio igienico ed un terrazzo sul quale si affacciano la zona giorno e una camera da letto.

Nel Comune di Solferino oltre ai servizi primari quali farmacia, poste e supermercati, sono presenti una scuola dell'infanzia e una scuola elementare; le scuole medie sono situate a Cavriana, mentre le scuole superiori sono rintracciabili a Guidizzolo e a Castiglione delle Stiviere dove è presente anche l'ospedale San Pellegrino.

A Solferino ebbe luogo la leggendaria battaglia (24 giugno 1859), durante la quale Napoleone III, alleato ai piemontesi, sconfisse gli austriaci al comando di Francesco Giuseppe. Cimeli e documenti di grande pregio, afferenti le battaglie risorgimentali, sono custoditi nel locale museo storico. Nella rocca storica si trovano tuttora esposti i ritratti di Vittorio Emanuele II, di Napoleone III e dei Marescialli Mac Mahon e Canrobert.

Da ricordare: l'ossario ricavato dalla trasformazione della Chiesa settecentesca di S.Pietro, i resti di un castello scaligero, la Chiesa parrocchiale di S.Nicola del 1500.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Solferino è un piccolo borgo dell'alto mantovano situato sulla collina più alta del sistema Morenico. E' posto in ridente posizione, distante 11,3 km da Desenzano del Garda, 3.4 km da Cavriana, 5.4 km da Guidizzolo, 6.8 km da Castiglione delle Stiviere.

In particolare, il garage è annesso ad un appartamento ed è situato in via Monte Alto n. 4:

- è inserito in un immobile avente due piani fuori terra (piano terra e primo);
- è sito al piano seminterrato con accesso pedonale tramite una scala comune interna all'immobile e accesso carrabile dalla strada comunale esterna.

Nel Comune di Solferino oltre ai servizi primari quali farmacia, poste e supermercati, sono presenti una scuola dell'infanzia e una scuola elementare; le scuole medie sono situate a Cavriana, mentre le scuole superiori sono rintracciabili a Guidizzolo e a Castiglione delle Stiviere dove è presente anche l'ospedale San Pellegrino.

A Solferino ebbe luogo la leggendaria battaglia (24 giugno 1859), durante la quale Napoleone III, alleato ai piemontesi, sconfisse gli austriaci al comando di Francesco Giuseppe. Cimeli e documenti di grande pregio, afferenti le battaglie risorgimentali, sono custoditi nel locale museo storico. Nella rocca storica si trovano tuttora esposti i ritratti di Vittorio Emanuele II, di Napoleone III e dei Marescialli Mac Mahon e Canrobert.

Da ricordare: l'ossario ricavato dalla trasformazione della Chiesa settecentesca di S.Pietro, i resti di un castello scaligero, la Chiesa parrocchiale di S.Nicola del 1500.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

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 SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

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 SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

- A Nord si affaccia su un'area cortiva
- A Est confina con il vano scala comune
- A Sud si affaccia su un'area cortiva
- A Ovest si affaccia su un'area cortiva

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

- A Nord con il passaggio carraio comune
- A Est con altra proprietà
- A Sud con il corridoio comune

- A Ovest con altra proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,55 mq	63,84 mq	1	63,84 mq	2,82 m	primo
Totale superficie convenzionale:				63,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	32,53 mq	36,46 mq	0.2	7,29 mq	2,20 m	seminterrato
Cantina	4,68 mq	6,30 mq	0.2	1,26 mq	2,20 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				8,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2001 al 06/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 12, Part. 280, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 320,20 Piano 1
Dal 06/12/2001 al 15/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 12, Part. 280, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani

		Rendita € 320,20 Piano 1
Dal 15/05/2009 al 06/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 12, Part. 280, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 320,20 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2001 al 06/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 12, Part. 280, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 47,77 Piano S1
Dal 06/12/2001 al 15/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 12, Part. 280, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 47,77 Piano S1
Dal 15/05/2009 al 06/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 12, Part. 280, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Superficie catastale 28 mq Rendita € 47,77 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	12	280	6		A2	3	4 vani	60 mq	320,2 €	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 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	12	280	9		C6	3	25 mq	28 mq	47,77 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Nessuna precisazione da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Nessuna precisazione da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Nessun patto da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Nessun patto da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

L'appartamento presenta un ottimo stato conservativo e manutentivo sia all'interno dei singoli ambienti, sia all'esterno negli spazi e nelle parti comuni.

Le pareti e i soffitti sono privi di ogni traccia di umidità o muffa, i pavimenti sono ben mantenuti e puliti, i serramenti hanno ferramenta di chiusura perfettamente funzionante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Il garage si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti non presentano tracce di umidità di risalita o di muffa. I serramenti presenti (porta REI e basculante) sono perfettamente efficienti e funzionanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Le parti comuni sono le seguenti: accesso dalla strada, vano scala d'accesso all'appartamento e al garage annesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Le parti comuni sono le seguenti: accesso dalla strada, vano scala d'accesso al garage e all'appartamento annesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Nessun dato da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Nessun dato da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

L'appartamento è sito al piano primo di una palazzina costruita nel 2000 che comprende altri tre appartamenti, due al piano terra e uno al piano primo posto al fianco dell'appartamento in oggetto.

Si riporta estratto della relazione tecnica dell'ing. Ruggero Mainetti per quanto concerne la struttura portante:

“La struttura portante è costituita da:

-Muri perimetrali in getto da 25 cm di spessore su robuste fondazioni continue armate;

-N. 4 pilastri in c.a. con robusti plinti isolati;

-Solai in latero-cemento da 20+4 di spessore con luce massima di 5 m e da 16+4 con luce 185 cm più 170 a sbalzo;

-Travi in c.a. sia sporgenti che a spessore di solaio con campata massima di m. 5.10;
-Muri fuori terra in laterizio porizzato da 25 cm;
-I cornicioni in gronda e la copertura interna ai muri perimetrali sono in legno con manto in coppi.”
La suddetta descrizione della relazione tecnica è conforme con quanto autorizzato e realizzato.
Si integrano le seguenti caratteristiche.

Altezza media interna utile: m. 2.82.

Pavimentazione interna. Nella zona giorno e notte il pavimento è in gres porcellanato posato in diagonale con una figa di mm. 4; nel bagno il pavimento è in ceramica lucida posato a correre.

Infissi esterni ed interni. Gli infissi esterni finestra e porta finestra sono in legno con vetro camera, zanzariera. Le porte interne sono in legno tamburato ad anta liscia, la porta di accesso all'appartamento è blindata. Gli oscuri esterni sono in legno.

Impianto elettrico. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Impianto idrico, termico. L'impianto idrico e termico sono sottotraccia, i terminali sono dei termosifoni in acciaio; l'appartamento è termoautonomo: nella zona di ingresso è presente la caldaia con termostato installato nel corridoio d'accesso alla zona notte. L'appartamento è dotato di un impianto di climatizzazione consistente in un solo terminale posto nel corridoio d'accesso alla zona notte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Il garage è sito al piano seminterrato di una palazzina costruita nel 2000.

Si riporta estratto della relazione tecnica dell'ing. Ruggero Mainetti per quanto concerne la struttura portante:

“La struttura portante è costituita da:

-Muri perimetrali in getto da 25 cm di spessore su robuste fondazioni continue armate;
-N. 4 pilastri in c.a. con robusti plinti isolati;
-Solai in latero-cemento da 20+4 di spessore con luce massima di 5 m e da 16+4 con luce 185 cm più 170 a sbalzo;

-Travi in c.a. sia sporgenti che a spessore di solaio con campata massima di m. 5.10;

-Muri fuori terra in laterizio porizzato da 25 cm;

-I cornicioni in gronda e la copertura interna ai muri perimetrali sono in legno con manto in coppi.”

La suddetta descrizione della relazione tecnica è conforme con quanto autorizzato e realizzato.

Si integrano le seguenti caratteristiche.

Altezza media interna utile: m. 2.20.

Pavimentazione interna: battuto di cemento.

L'accesso pedonale al garage avviene attraverso una porta REI, l'accesso carrabile avviene attraverso una porta basculante in lamiera bianca.

L'impianto elettrico è esterno e distribuito tramite tubo rigido in plastica grigia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/01/2020
- Scadenza contratto: 14/01/2021
- Scadenza disdetta: 14/01/2021
- Rilascio: 20/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Si precisa che il contratto è stato stipulato dalla ditta ***** con sede in Solferino (MN) via Napoleone III, n. 86 P.Iva ***** e non dai proprietari esecutati ***** e *****.

Si precisa inoltre che nella locazione mensile è incluso il garage annesso.

Il contratto di locazione è stato registrato in data 20.01.2020, antecedentemente il pignoramento notificato in data 28.10.2020.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/01/2020
- Scadenza contratto: 14/01/2021
- Scadenza disdetta: 14/01/2021
- Rilascio: 20/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Si precisa che il contratto è stato stipulato dalla ditta ***** con sede in Solferino (MN) via Napoleone III, n. 86 P.Iva ***** e non dai proprietari #*****# e #*****#. Si

precisa inoltre che nella locazione mensile è incluso l'appartamento annesso.

Il contratto di locazione è stato registrato in data 20.01.2020, antecedentemente il pignoramento notificato in

data 28.10.2020.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2000 al 06/12/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rega	08/03/2000	7206	1121
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	10/03/2000	1573	1137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2001 al 15/05/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Molinari	06/12/2001	54111	9706
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	19/12/2001	6547	4481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2009 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palombo	15/05/2009	70912	23275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	22/05/2009	2461	1492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2000 al 06/12/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rega	08/03/2000	7206	1121
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	10/03/2000	1573	1137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2001 al 15/05/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Molinari	06/12/2001	54111	9706
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	19/12/2001	6547	4481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2009 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Palombo	15/05/2009	70912	23275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Castiglione delle Stiviere	22/05/2009	2461	1492
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 05/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/05/2009
 Reg. gen. 2462 - Reg. part. 392
 Quota: 150000
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Rogante: Notaio Palombo
 Data: 15/05/2009
 N° repertorio: 70913
 N° raccolta: 23276

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 18/11/2020
 Reg. gen. 4460 - Reg. part. 3176
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 05/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/05/2009
Reg. gen. 2462 - Reg. part. 392
Quota: 150000
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Palombo
Data: 15/05/2009
N° repertorio: 70913
N° raccolta: 23276

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 18/11/2020
Reg. gen. 4460 - Reg. part. 3176
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Il bene è inserito nel Piano delle Regole del Comune di Solferino, nella Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione del C.C. n. 11 del 07.04.2012 approvata con deliberazione del C.C. n. 72 del 22.11.2014, nel "Tessuto residenziale B2-ambito a normativa speciale". Si allega estratto del Piano delle Regole con relativi articoli di riferimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Il bene è inserito nel Piano delle Regole del Comune di Solferino, nella Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione del C.C. n. 11 del 07.04.2012 approvata con deliberazione del C.C. n. 72 del 22.11.2014, nel "Tessuto residenziale B2-ambito a normativa speciale". Si allega estratto del Piano delle Regole con relativi articoli di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

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

Si riporta la concessione edilizia approvata: Concessione edilizia prot. 3012 registro concessioni n. 89/2000

Si riporta l'elenco dei documenti reperiti presso il comune di Solferino per i quali si allega copia:

- 1.Estratto del progetto relativo 15.09.2000: copertina, abaco dei materiali, pianta e relazione tecnico illustrativa del progetto a cura del geom. Franco Volonghi
- 2.Parere degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale: 15.09.2000
- 3.Parere igienico sanitario per "Concessione edilizia": prot. 1420 del 03.11.2000
- 4.Provvedimento di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/1939: prot. 3012 del 05.12.2000
- 5.Concessione edilizia n. 89/2000 del 05/12/2000
- 6.Dichiarazione di inizio lavori in data 22.01.2001
- 7.Relazione finale del direttore dei lavori novembre/2001
- 8.Dichiarazioni di conformità per gli impianti idrico-sanitario e elettrico rilasciate in data 12.11.2001 e 13.11.2001
- 9.Collaudo statico dell'ing. Ruggero Mainetti in data 22.11.2001
- 10.Planimetria catastale aggiornata del 22.11.2001
- 11.Domanda per ottenere il certificato di abitabilità: 19.12.2001 prot. 5246 cat. 10 class. 9
- 12.Dichiarazione del direttore dei lavori al fine di ottenere l'abitabilità del 26.11.2001: protocollata il 19.12.2001: prot. 5246 cat. 10 class. 9
- 13.Certificato di abitabilità rilasciato il 19.04.2002

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

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

Si riporta la concessione edilizia approvata: Concessione edilizia prot. 3012 registro concessioni n. 89/2000

Si riporta l'elenco dei documenti reperiti presso il comune di Solferino per i quali si allega copia:

- 1.Estratto del progetto relativo 15.09.2000: copertina, abaco dei materiali, pianta e relazione tecnico illustrativa del progetto a cura del geom. Franco Volonghi
- 2.Parere degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale: 15.09.2000
- 3.Parere igienico sanitario per "Concessione edilizia": prot. 1420 del 03.11.2000

4. Provvedimento di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/1939: prot. 3012 del 05.12.2000
5. Concessione edilizia n. 89/2000 del 05/12/2000
6. Dichiarazione di inizio lavori in data 22.01.2001
7. Relazione finale del direttore dei lavori novembre/2001
8. Dichiarazioni di conformità per gli impianti idrico-sanitario e elettrico rilasciate in data 12.11.2001 e 13.11.2001
9. Collaudo statico dell'ing. Ruggero Mainetti in data 22.11.2001
10. Planimetria catastale aggiornata del 22.11.2001
11. Domanda per ottenere il certificato di abitabilità: 19.12.2001 prot. 5246 cat. 10 class. 9
12. Dichiarazione del direttore dei lavori al fine di ottenere l'abitabilità del 26.11.2001: protocollata il 19.12.2001: prot. 5246 cat. 10 class. 9
13. Certificato di abitabilità rilasciato il 19.04.2002

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SOLFERINO (MN) - VIA MONTE ALTO N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo
Solferino è un piccolo borgo dell'alto mantovano situato sulla collina più alta del sistema Morenico. E' posto in ridente posizione, distante 11,3 km da Desenzano del Garda, 3,4 km da Cavriana, 5,4 km da Guidizzolo, 6,8 km da Castiglione delle Stiviere. In particolare, l'appartamento è situato in via Monte Alto n. 4: - è inserito in un immobile avente due piani fuori terra (piano terra e primo); - è sito al piano primo ed ha annesso un locale ad uso cantina-autorimessa; - è composto da un ingresso-soggiorno con zona cucina-pranzo, due camere da letto, un servizio igienico ed un terrazzo sul quale si affacciano la zona giorno e una camera da letto. Nel Comune di Solferino oltre ai servizi primari quali farmacia, poste e supermercati, sono presenti una scuola dell'infanzia e una scuola elementare; le scuole medie sono situate a Cavriana, mentre le scuole superiori sono rintracciabili a Guidizzolo e a Castiglione delle Stiviere dove è presente anche l'ospedale San Pellegrino. A Solferino ebbe luogo la leggendaria battaglia (24 giugno 1859), durante la quale Napoleone III, alleato ai piemontesi, sconfisse gli austriaci al comando di Francesco Giuseppe. Cimeli e documenti di grande pregio, afferenti le battaglie risorgimentali, sono custoditi nel locale museo storico. Nella rocca storica si trovano tuttora esposti i ritratti di Vittorio Emanuele II, di Napoleone III e dei Marescialli Mac Mahon e Canrobert. Da ricordare: l'ossario ricavato dalla trasformazione della Chiesa settecentesca di S.Pietro, i resti di un castello scaligero, la Chiesa parrocchiale di S.Nicola del 1500.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 280, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.264,00

Il procedimento di valutazione utilizzato per stimare il valore di mercato del bene oggetto dello studio è il metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente. Pertanto il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - ubicazione dell'immobile, - caratteristiche e peculiarità della zona, - stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, - consistenza e suoi dati metrici, - esistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, - insoluti condominiali, - oneri di sanatoria comprensivi di spese tecniche Sono state inoltre considerate le quotazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre dell'anno 2020 con riferimento alle tipologie con destinazione residenziale con uno stato conservativo normale, del comune di Solferino, che tuttavia sono state valutate dalla scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolanti per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità, quindi disgiunto da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4
Solferino è un piccolo borgo dell'alto mantovano situato sulla collina più alta del sistema Morenico. E'

posto in ridente posizione, distante 11,3 km da Desenzano del Garda, 3,4 km da Cavriana, 5,4 km da Guidizzolo, 6,8 km da Castiglione delle Stiviere. In particolare, il garage è annesso ad un appartamento ed è situato in via Monte Alto n. 4: - è inserito in un immobile avente due piani fuori terra (piano terra e primo); - è sito al piano seminterrato con accesso pedonale tramite una scala comune interna all'immobile e accesso carrabile dalla strada comunale esterna. Nel Comune di Solferino oltre ai servizi primari quali farmacia, poste e supermercati, sono presenti una scuola dell'infanzia e una scuola elementare; le scuole medie sono situate a Cavriana, mentre le scuole superiori sono rintracciabili a Guidizzolo e a Castiglione delle Stiviere dove è presente anche l'ospedale San Pellegrino. A Solferino ebbe luogo la leggendaria battaglia (24 giugno 1859), durante la quale Napoleone III, alleato ai piemontesi, sconfisse gli austriaci al comando di Francesco Giuseppe. Cimeli e documenti di grande pregio, afferenti le battaglie risorgimentali, sono custoditi nel locale museo storico. Nella rocca storica si trovano tuttora esposti i ritratti di Vittorio Emanuele II, di Napoleone III e dei Marescialli Mac Mahon e Canrobert. Da ricordare: l'ossario ricavato dalla trasformazione della Chiesa settecentesca di S.Pietro, i resti di un castello scaligero, la Chiesa parrocchiale di S.Nicola del 1500.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 280, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.130,00

Il procedimento di valutazione utilizzato per stimare il valore di mercato del bene oggetto dello studio è il metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente. Pertanto il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - ubicazione dell'immobile, - caratteristiche e peculiarità della zona, - stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, - consistenza e suoi dati metrici, - esistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, - insoluti condominiali, - oneri di sanatoria comprensivi di spese tecniche Sono state inoltre considerate le quotazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre dell'anno 2020 con riferimento alle tipologie con destinazione residenziale con uno stato conservativo normale, del comune di Solferino, che tuttavia sono state valutate dalla scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolanti per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità, quindi disgiunto da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo	63,84 mq	850,00 €/mq	€ 54.264,00	100,00%	€ 54.264,00
Bene N° 2 - Garage Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4	8,55 mq	600,00 €/mq	€ 5.130,00	100,00%	€ 5.130,00
				Valore di stima:	€ 59.394,00

Valore di stima: € 59.394,00

Valore finale di stima: € 59.394,00

Il procedimento di valutazione utilizzato per stimare il valore di mercato del bene oggetto dello studio è il metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente. Pertanto il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - ubicazione dell'immobile, - caratteristiche e peculiarità della zona, - stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, - consistenza e suoi dati metrici, - esistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, - insoluti condominiali, - oneri di sanatoria comprensivi di spese tecniche Sono state inoltre considerate le quotazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre dell'anno 2020 con riferimento alle tipologie con destinazione residenziale con uno stato conservativo normale, del comune di Solferino, che tuttavia sono state valutate dalla scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolanti per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità, quindi disgiunto da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 01/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Polato Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 Check list (Aggiornamento al 03/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 Foglio riassuntivo (Aggiornamento al 03/04/2021)
- ✓ N° 1 Foto - 03 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/04/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 04 Planimetrie, visura attuale e storica (Aggiornamento al 03/04/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 05 Accesso agli atti, concessione ecc.. (Aggiornamento al 03/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 Piano delle Regole (Aggiornamento al 03/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 Contratto di locazione (Aggiornamento al 03/04/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo
Solferino è un piccolo borgo dell'alto mantovano situato sulla collina più alta del sistema Morenico. E' posto in ridente posizione, distante 11,3 km da Desenzano del Garda, 3.4 km da Cavriana, 5.4 km da Guidizzolo, 6.8 km da Castiglione delle Stiviere. In particolare, l'appartamento è situato in via Monte Alto n. 4: - è inserito in un immobile avente due piani fuori terra (piano terra e primo); - è sito al piano primo ed ha annesso un locale ad uso cantina-autorimessa; - è composto da un ingresso-soggiorno con zona cucina-pranzo, due camere da letto, un servizio igienico ed un terrazzo sul quale si affacciano la zona giorno e una camera da letto. Nel Comune di Solferino oltre ai servizi primari quali farmacia, poste e supermercati, sono presenti una scuola dell'infanzia e una scuola elementare; le scuole medie sono situate a Cavriana, mentre le scuole superiori sono rintracciabili a Guidizzolo e a Castiglione delle Stiviere dove è presente anche l'ospedale San Pellegrino. A Solferino ebbe luogo la leggendaria battaglia (24 giugno 1859), durante la quale Napoleone III, alleato ai piemontesi, sconfisse gli austriaci al comando di Francesco Giuseppe. Cimeli e documenti di grande pregio, afferenti le battaglie risorgimentali, sono custoditi nel locale museo storico. Nella rocca storica si trovano tuttora esposti i ritratti di Vittorio Emanuele II, di Napoleone III e dei Marescialli Mac Mahon e Canrobert. Da ricordare: l'ossario ricavato dalla trasformazione della Chiesa settecentesca di S.Pietro, i resti di un castello scaligero, la Chiesa parrocchiale di S.Nicola del 1500. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 280, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene è inserito nel Piano delle Regole del Comune di Solferino, nella Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione del C.C. n. 11 del 07.04.2012 approvata con deliberazione del C.C. n. 72 del 22.11.2014, nel "Tessuto residenziale B2-ambito a normativa speciale". Si allega estratto del Piano delle Regole con relativi articoli di riferimento.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4
Solferino è un piccolo borgo dell'alto mantovano situato sulla collina più alta del sistema Morenico. E' posto in ridente posizione, distante 11,3 km da Desenzano del Garda, 3.4 km da Cavriana, 5.4 km da Guidizzolo, 6.8 km da Castiglione delle Stiviere. In particolare, il garage è annesso ad un appartamento ed è situato in via Monte Alto n. 4: - è inserito in un immobile avente due piani fuori terra (piano terra e primo); - è sito al piano seminterrato con accesso pedonale tramite una scala comune interna all'immobile e accesso carrabile dalla strada comunale esterna. Nel Comune di Solferino oltre ai servizi primari quali farmacia, poste e supermercati, sono presenti una scuola dell'infanzia e una scuola elementare; le scuole medie sono situate a Cavriana, mentre le scuole superiori sono rintracciabili a Guidizzolo e a Castiglione delle Stiviere dove è presente anche l'ospedale San Pellegrino. A Solferino ebbe luogo la leggendaria battaglia (24 giugno 1859), durante la quale Napoleone III, alleato ai piemontesi, sconfisse gli austriaci al comando di Francesco Giuseppe. Cimeli e documenti di grande pregio, afferenti le battaglie risorgimentali, sono custoditi nel locale museo storico. Nella rocca storica si trovano tuttora esposti i ritratti di Vittorio Emanuele II, di Napoleone III e dei Marescialli Mac Mahon e Canrobert. Da ricordare: l'ossario ricavato dalla trasformazione della Chiesa settecentesca di S.Pietro, i resti di un castello scaligero, la Chiesa parrocchiale di S.Nicola del 1500. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 280, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene è inserito nel Piano delle Regole del Comune di Solferino, nella Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione del C.C. n. 11 del 07.04.2012 approvata con deliberazione del C.C. n. 72 del 22.11.2014, nel "Tessuto residenziale B2-ambito a normativa speciale". Si allega estratto del Piano delle Regole con relativi articoli di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 59.394,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.394,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 280, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	63,84 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta un ottimo stato conservativo e manutentivo sia all'interno dei singoli ambienti, sia all'esterno negli spazi e nelle parti comuni. Le pareti e i soffitti sono privi di ogni traccia di umidità o muffa, i pavimenti sono ben mantenuti e puliti, i serramenti hanno ferramenta di chiusura perfettamente funzionante.		
Descrizione:	Solferino è un piccolo borgo dell'alto mantovano situato sulla collina più alta del sistema Morenico. E' posto in ridente posizione, distante 11,3 km da Desenzano del Garda, 3.4 km da Cavriana, 5.4 km da Guidizzolo, 6.8 km da Castiglione delle Stiviere. In particolare, l'appartamento è situato in via Monte Alto n. 4: - è inserito in un immobile avente due piani fuori terra (piano terra e primo); - è sito al piano primo ed ha annesso un locale ad uso cantina-autorimessa; - è composto da un ingresso-soggiorno con zona cucina-pranzo, due camere da letto, un servizio igienico ed un terrazzo sul quale si affacciano la zona giorno e una camera da letto. Nel Comune di Solferino oltre ai servizi primari quali farmacia, poste e supermercati, sono presenti una scuola dell'infanzia e una scuola elementare; le scuole medie sono situate a Cavriana, mentre le scuole superiori sono rintracciabili a Guidizzolo e a Castiglione delle Stiviere dove è presente anche l'ospedale San Pellegrino. A Solferino ebbe luogo la leggendaria battaglia (24 giugno 1859), durante la quale Napoleone III, alleato ai piemontesi, sconfisse gli austriaci al comando di Francesco Giuseppe. Cimeli e documenti di grande pregio, afferenti le battaglie risorgimentali, sono custoditi nel locale museo storico. Nella rocca storica si trovano tuttora esposti i ritratti di Vittorio Emanuele II, di Napoleone III e dei Marescialli Mac Mahon e Canrobert. Da ricordare: l'ossario ricavato dalla trasformazione della Chiesa settecentesca di S.Pietro, i resti di un castello scaligero, la Chiesa parrocchiale di S.Nicola del 1500.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Solferino (MN) - Via Monte Alto n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 280, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	8,55 mq
Stato conservativo:	Il garage si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti non presentano tracce di umidità di risalita o di muffa. I serramenti presenti (porta REI e basculante) sono perfettamente efficienti e funzionanti.		
Descrizione:	Solferino è un piccolo borgo dell'alto mantovano situato sulla collina più alta del sistema Morenico. E' posto in ridente posizione, distante 11,3 km da Desenzano del Garda, 3.4 km da Cavriana, 5.4 km da		

	<p>Guidizzolo, 6.8 km da Castiglione delle Stiviere. In particolare, il garage è annesso ad un appartamento ed è situato in via Monte Alto n. 4: - è inserito in un immobile avente due piani fuori terra (piano terra e primo); - è sito al piano seminterrato con accesso pedonale tramite una scala comune interna all'immobile e accesso carrabile dalla strada comunale esterna. Nel Comune di Solferino oltre ai servizi primari quali farmacia, poste e supermercati, sono presenti una scuola dell'infanzia e una scuola elementare; le scuole medie sono situate a Cavriana, mentre le scuole superiori sono rintracciabili a Guidizzolo e a Castiglione delle Stiviere dove è presente anche l'ospedale San Pellegrino. A Solferino ebbe luogo la leggendaria battaglia (24 giugno 1859), durante la quale Napoleone III, alleato ai piemontesi, sconfisse gli austriaci al comando di Francesco Giuseppe. Cimeli e documenti di grande pregio, afferenti le battaglie risorgimentali, sono custoditi nel locale museo storico. Nella rocca storica si trovano tuttora esposti i ritratti di Vittorio Emanuele II, di Napoleone III e dei Marescialli Mac Mahon e Canrobert. Da ricordare: l'ossario ricavato dalla trasformazione della Chiesa settecentesca di S.Pietro, i resti di un castello scaligero, la Chiesa parrocchiale di S.Nicola del 1500.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile