
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conte Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	12
Stato di occupazione	12

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2019 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.400,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24.....	25

INCARICO

In data 08/10/2019, il sottoscritto Arch. Conte Maria, con studio in C.So Garibaldi 133 - 46100 - Mantova (MN), email arch_mariaconte@libero.it, PEC maria.conte3@archiworldpec.it, Tel. 0376 220338, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Porzione di quadrifamiliare disposta su due piani, così composta: al piano terra da ingresso/soggiorno/cucina (mq 38) con portico coperto (mq 6), bagno, il tutto circondato su due lati da giardino esclusivo (mq 112 circa) e comunicante con il sub 5 (autorimessa facente parte del medesimo lotto in vendita); al piano primo da corridoio, tre camere (15 mq, 14 mq, 12 mq), guardaroba, bagno, terrazza di circa 9 mq. L'immobile si trova in zona residenziale a Castel Goffredo, con accesso pedonale da via Rossellini 24, a circa 1,5 km dal Municipio del comune e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 6.12.2019 alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Autorimessa di mq 16 in ambito di un complesso immobiliare (quadrifamiliare), posta al piano terra, comunicante con il sub 1 (abitazione facente parte del medesimo lotto in vendita) e con accesso carrabile da via Rossellini. L'immobile si trova in zona residenziale a Castel Goffredo, a circa 1,5 km dal Municipio del comune e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 6.12.2019 alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ex ART. 567

Si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che, presentando la certificazione notarile un refuso a pagina 1, con cui il sub 5 veniva erroneamente indicato come sub 2, il CTU ha richiesto la correzione della stessa per il punto in questione e allega pertanto alla presente relazione la versione corretta (cfr ALLEGATO 10).

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ex ART. 567

Si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che, presentando la certificazione notarile un refuso a pagina 1, con cui il sub 5 veniva erroneamente indicato come sub 2, il CTU ha richiesto la correzione della stessa per il punto in questione e allega pertanto alla presente relazione la versione corretta (cfr ALLEGATO 10).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Cfr. certificato di matrimonio (allegato 11).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Cfr. certificato di matrimonio (allegato 11).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Da nord in senso orario per il SUB 1: mapp. 666/2, mapp. 666/6, ancora mapp. 666/2, mapp. 666/4, mapp. 666/8, mapp. 666/5 (facente parte del medesimo lotto), ancora mapp. 666/4, via Rossellini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Da nord in senso orario per il SUB 1: mapp. 666/1, mapp. 666/8, mapp. 666/4, mapp. 666/1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	104,00 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	2,70 m	T-1
portici e terrazze	16,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	3,00 m	T-1
giardino (area scoperta)	111,00 mq	111,00 mq	0,10	11,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				156,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,90 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	16,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2007 al 25/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 666 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 09.90 Reddito dominicale € 9,46 Reddito agrario € 9,20
Dal 25/03/2010 al 19/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 666 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 09.90
Dal 19/04/2010 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 666, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 20/01/2020 al 24/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 666, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7

		Rendita € 542,28 Piano T-1
--	--	-------------------------------

Ad integrazione di quanto sopra, si riporta quanto indicato nella certificazione notarile ventennale relativamente alla cronistoria catastale fino all'impianto:

"[...]il mappale numeo 666 di ettari 0.09.90 derivante dalla fusione dei mappali 666 di ettari 0.09.41 e 672 di ettari 0.00.49; che il mappale numero 666 di ettari 0.09.41 deriva dal frazionamento del mappale numero 623 di ettari 0.31.20, che a sua volta deriva dalla fusione dei mappali numeri 623 di ettari 0.10.45, 618 di ettari 0.10.30 e 621 di ettari 0.10.45; che il mappale numero 672 deriva dal frazionamento del mappale numero 613 di ettari 0.61.53, che a sua volta deriva dalla fusione dei mappali numeri 613 di ettari 0.00.90 e 597 di ettari 0.60.63; che i mappali numeri 623 di ettari 0.10.45, 618, 621, 613 di ettari 0.00.90, 597 derivano dal mappale numero 135 di ettari 4.03.74, che deriva dalla fusione dei mappali numri: 135 di ettari 0.32.70, 137 di ettari 0.44.43, 270 di ettari 0.00.36, che deriva dal frazionamento del mappale numero 144 di ettari 1.68.60, 272 di ettari 0.09.30, che deriva dal frazionamento del mappale numero 137 di ettari 0.69.25, 501 di ettari 3.15.04 che deriva dal frazionamento del mappale numero 136 di ettari 3.27.50, ettari 0.01.91 da acque."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2007 al 25/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 666 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 09.90 Reddito dominicale € 9,46 Reddito agrario € 9,20
Dal 25/03/2010 al 19/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 666 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 09.90
Dal 19/04/2010 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 666, Sub. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 22,31 Piano T
Dal 20/01/2020 al 24/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 666, Sub. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 19,83 Piano T

Ad integrazione di quanto sopra, si riporta quanto indicato nella certificazione notarile ventennale relativamente alla cronistoria catastale fino all'impianto:

"[...]il mappale numeo 666 di ettari 0.09.90 derivante dalla fusione dei mappali 666 di ettari 0.09.41 e 672 di ettari 0.00.49; che il mappale numero 666 di ettari 0.09.41 deriva dal frazionamento del mappale numero 623 di ettari 0.31.20, che a sua volta deriva dalla fusione dei mappali numeri 623 di ettari 0.10.45, 618 di ettari 0.10.30 e 621 di ettari 0.10.45; che il mappale numero 672 deriva dal frazionamento del mappale numero 613 di ettari 0.61.53, che a sua volta deriva dalla fusione dei mappali numeri 613 di ettari 0.00.90 e 597 di ettari 0.60.63; che i mappali numeri 623 di ettari 0.10.45, 618, 621, 613 di ettari 0.00.90, 597 derivano dal mappale numero 135 di ettari 4.03.74, che

deriva dalla fusione dei mappali numri: 135 di ettari 0.32.70, 137 di ettari 0.44.43, 270 di ettari 0.00.36, che deriva dal frazionamento del mappale numero 144 di ettari 1.68.60, 272 di ettari 0.09.30, che deriva dal frazionamento del mappale numero 137 di ettari 0.69.25, 501 di ettari 3.15.04 che deriva dal frazionamento del mappale numero 136 di ettari 3.27.50, ettari 0.01.91 da acque."

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	666	1		A2	4	7		542,28 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Sulla base di quanto osservato durante il sopralluogo è emerso che l'immobile corrisponde a quanto rappresentato nelle rispettive schede planimetriche ad eccezione:

- della parete divisoria tra autorimessa e abitazione (PT);
- della larghezza del corridoio al piano primo, in corrispondenza dello sbarco della scala e verso il locale guardaroba.

Si è pertanto reso necessario un aggiornamento della scheda planimetrica; ciò premesso, è stata presentata dal CTU la variazione della stessa a mezzo di pratica DOCFA n. MN0002604 del 17/01/2020, comprensiva di aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (allegato 13). La nuova planimetria viene allegata alla presente (allegato 7B).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	666	5		C6	5	16	20 mq	19,83 €	T		

Corrispondenza catastale

Sulla base di quanto osservato durante il sopralluogo è emerso che gli immobili corrispondono a quanto rappresentato nelle rispettive schede planimetriche ad eccezione:

- della parete divisoria tra autorimessa e abitazione (PT).

Si è pertanto reso necessario un aggiornamento della scheda planimetrica; ciò premesso, è stata

presentata dal CTU la variazione della stessa a mezzo di pratica DOCFA n. MN0002604 del 17/01/2020, comprensiva di aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (allegato 13). La nuova planimetria viene allegata alla presente (allegato 7B).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Lo stato conservativo complessivo del fabbricato è compatibile con l'età dello stesso (permesso di costruire 2007); esso appare mantenuto in modo discreto sia internamente che esternamente; le facciate sono state ridipinte circa 4 anni fa. L'immobile risulta arredato, in quanto attualmente occupato.

Si precisa di seguito quanto riferito dall'esecutato sugli impianti domotico e di riscaldamento:

-impianto domotico: allo stato attuale non risulta operativo con conseguenti malfunzionamenti del sistema elettrico nella gestione del sistema di antifurto, apertura/chiusura cancello e basculante, sistema audio, apertura/chiusura sistema di oscuramento; riferisce infine che la chiave di accesso/installazione del sistema domotico non è mai stata in suo possesso ai fini di una corretta attivazione/gestione perché non ricevuta dal costruttore;

-impianto di riscaldamento a pavimento: pur funzionante, l'attuale sistema di regolazione posto al piano terra non permette di gestire l'emissione, e quindi le temperature interne, in modo indipendente ed ottimale tra piano terra e piano primo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Lo stato conservativo complessivo del fabbricato è compatibile con l'età dello stesso (permesso di costruire 2007); esso appare mantenuto in modo discreto sia internamente che esternamente; le facciate sono state ridipinte circa 4 anni fa. L'immobile risulta arredato, in quanto attualmente occupato.

Si precisa di seguito quanto riferito dall'esecutato sugli impianti domotico e di riscaldamento:

-impianto domotico: allo stato attuale non risulta operativo con conseguenti malfunzionamenti del sistema elettrico nella gestione del sistema di antifurto, apertura/chiusura cancello e basculante, sistema audio, apertura/chiusura sistema di oscuramento; riferisce infine che la chiave di accesso/installazione del sistema domotico non è mai stata in suo possesso ai fini di una corretta attivazione/gestione perché non ricevuta dal costruttore;

-impianto di riscaldamento a pavimento: pur funzionante, l'attuale sistema di regolazione posto al piano terra non permette di gestire l'emissione, e quindi le temperature interne, in modo indipendente ed ottimale tra piano terra e piano primo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Il mappale 666 non presenta parti comuni indicate nell'elaborato planimetrico.

Si rileva che l'area scoperta di cui al sub 1 (giardino su due lati) è in parte destinata a passaggio carrabile per consentire l'accesso al sub 5 da via Rossellini (autorimessa-bene 2 facente parte del

medesimo lotto in vendita).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Il mappale 666 non presenta parti comuni indicate nell'elaborato planimetrico.
Si rileva che l'area scoperta di cui al sub 1 (giardino su due lati) è in parte destinata a passaggio carrabile per consentire l'accesso al sub 5 da via Rossellini (autorimessa-bene 2 facente parte del medesimo lotto in vendita).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Le formalità indicate nella certificazione ventennale risultano essere:

"-COSTITUZIONE DI SERVITU di elettrodotto trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 11.11.1983 ai n. 3245/2262 a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****, che grava parte del mappale 136 del foglio 10 del catasto terreni del comune di Castel Goffredo;
-CONVENZIONE URBANISTICA trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 13.07.2005 ai n. 3955/2305 a favore **** Omissis **** contro la società **** Omissis ****, oltre ad altri lottizzanti, che ha per oggetto tra l'altro il mapp. 136 del foglio 10 del catasto terreni del comune di Castel Goffredo;
-CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE POLENTA trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 17.11.2005 ai n. 6246/3590 a favore **** Omissis **** contro la società **** Omissis ****, oltre ad altri lottizzanti, che ha per oggetto tra l'altro i mappali numero 135, 501, 137, 270 e 272 del foglio 10 del catasto terreni del comune di Castel Goffredo."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Le formalità indicate nella certificazione ventennale risultano essere:

"-COSTITUZIONE DI SERVITU di elettrodotto trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 11.11.1983 ai n. 3245/2262 a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****, che grava parte del mappale 136 del foglio 10 del catasto terreni del comune di Castel Goffredo;
-CONVENZIONE URBANISTICA trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 13.07.2005 ai n. 3955/2305 a favore **** Omissis **** contro la società **** Omissis ****, oltre ad altri lottizzanti, che ha per oggetto tra l'altro il mapp. 136 del foglio 10 del catasto terreni del comune di Castel Goffredo;
-CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE POLENTA trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 17.11.2005 ai n. 6246/3590 a favore **** Omissis **** contro la società **** Omissis ****, oltre ad altri lottizzanti, che ha per oggetto tra l'altro i mappali numero 135, 501, 137, 270 e 272 del foglio 10 del catasto terreni del comune di Castel Goffredo."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Fondazioni in conglomerato cementizio;
esposizione: ovest, nord;
altezza interna utile: 2,70;
strutture verticali: muratura portante/c.a.;

solai: c.a.;
pareti esterne: con isolamento a cappotto, intonacate e tinteggiate; in parte con rivestimento lapideo chiaro;
pareti interne: intonacate, tinteggiate;
pavimentazioni: in ceramica, colori tenui;
infissi esterni: in legno e pvc, con doppio vetro e sistema di oscuramento con avvolgibile in pvc elettrico;
porta esterna: blindata;
scala: interna in muratura con rivestimento in marmo chiaro;
impianto elettrico, antifurto, domotico, idrico, termico (con riscaldamento a pavimento e generatore posizionato in apposito alloggiamento esterno collocato nel porticato); tutti sottotraccia e funzionanti, ad eccezione del sistema domotico (vedi § "stato conservativo");
impianto di raffrescamento: presenti 2 pompe di calore al piano primo (predisposizione anche nella terza camera);
area esterna: giardino esclusivo a verde.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Fondazioni in conglomerato cementizio;
esposizione: ovest;
altezza interna utile: 2,70
strutture verticali: muratura portante/c.a.;
solai: c.a.;
pareti esterne: con isolamento a cappotto, intonacate e tinteggiate; in parte con rivestimento lapideo chiaro;
pareti interne: intonacate, tinteggiate;
pavimentazioni: in ceramica, colore tenue;
infissi esterni: basculante elettrica;
infisso interno: porta tagliafuoco verso sub 1 (abitazione);
impianto idrico: è presente un lavabo e attacco per lavatrice.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2019
- Scadenza contratto: 28/12/2022
- Scadenza disdetta: 28/06/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Si pone in evidenza che la stipula del contratto è avvenuta in data 28/12/2018 e che la registrazione è stata fatta il 15/05/2019, pertanto oltre i successivi 30 giorni.

La locazione riguarda entrambi i beni costituenti il lotto (bene 1 e bene 2).

Il canone di locazione mensile, riferito ad entrambi i beni, può dirsi superiore ai 2/3 di quello del valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2019
- Scadenza contratto: 28/12/2022
- Scadenza disdetta: 28/06/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Si pone in evidenza che la stipula del contratto è avvenuta in data 28/12/2018 e che la registrazione è stata fatta il 15/05/2019, pertanto oltre i successivi 30 giorni.

La locazione riguarda entrambi i beni costituenti il lotto (bene 1 e bene 2).

Il canone di locazione mensile, riferito ad entrambi i beni, può dirsi superiore ai 2/3 di quello del valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1998 al 15/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARZIZA	29/10/1998	23155	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	12/11/1998	3801	2503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2007 al 03/03/2008	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARZIZA	15/12/2007	52723	11180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	08/01/2008	149	89
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2008 al 11/07/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIBOLZI	03/03/2008	24314	11235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	11/03/2008	1281	707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZO	11/07/2013	12465	5536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	15/07/2013	2805	1948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1998 al 15/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARZIZA	29/10/1998	23155	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	12/11/1998	3801	2503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2007 al 03/03/2008	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARZIZA	15/12/2007	52723	11180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	08/01/2008	149	89
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2008 al 11/07/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIBOLZI	03/03/2008	24314	11235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	11/03/2008	1281	707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZO	11/07/2013	12465	5536
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	15/07/2013	2805	1948
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 23/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 15/07/2013
Reg. gen. 2808 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 91.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 15/07/2013
Reg. gen. 2807 - Reg. part. 385
Quota: 1/1
Importo: € 221.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/12/2017
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 846
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/09/2019
Reg. gen. 4435 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 23/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 15/07/2013
Reg. gen. 2808 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 91.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 15/07/2013
Reg. gen. 2807 - Reg. part. 385
Quota: 1/1
Importo: € 221.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/12/2017
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 846
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/09/2019
Reg. gen. 4435 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Il PGT vigente, indica gli immobili appartenenti alla zona "Ambiti Consolidati Residenziali 3 indice 1,50". Si allega estratto grafico della tavola n.PDR2A e delle norme tecniche di riferimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Il PGT vigente, indica gli immobili appartenenti alla zona "Ambiti Consolidati Residenziali 3 indice 1,50". Si allega estratto grafico della tavola n.PDR2A e delle norme tecniche di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Castel Goffredo è stata visionata la seguente pratica PE39/07 relativa a:

-PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato a **** Omissis **** per "quadrifamiliare" comprendente il certificato di agibilità rilasciato l'1.04.2011.

Sulla base di quanto osservato durante il sopralluogo, lo stato dei luoghi risulta corrispondente all'autorizzazione sopra citata, ad eccezione del fatto che:

- il muro divisorio tra abitazione (sub 1) e autorimessa (sub 5), risulta in realtà realizzato in una diversa posizione, parallelamente a quanto autorizzato e ad una distanza di circa 70 cm;
- i corridoi al piano primo, in corrispondenza dello sbarco della scala, è più largo di circa 70 cm.

Ciò premesso, tali difformità, dovranno essere oggetto di accertamenti di conformità e quindi sanate con un costo complessivo degli oneri tecnico/amministrativi ed eventuali ripristini, stimabile in circa 6000,00 Euro per l'intero lotto posto in vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

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

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Castel Goffredo è stata visionata la seguente pratica PE39/07 relativa a:

-PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato a **** Omissis **** per "quadrifamiliare" comprendente il certificato di agibilità rilasciato l'1.04.2011.

Sulla base di quanto osservato durante il sopralluogo, lo stato dei luoghi risulta corrispondente all'autorizzazione sopra citata, ad eccezione del fatto che:

- il muro divisorio tra abitazione (sub 1) e autorimessa (sub 5), risulta in realtà realizzato in una diversa posizione, parallelamente a quanto autorizzato e ad una distanza di circa 70 cm.

Ciò premesso, tali difformità, dovranno essere oggetto di accertamenti di conformità e quindi sanate con un costo complessivo degli oneri tecnico/amministrativi ed eventuali ripristini, stimabile in circa 6000,00 Euro per l'intero lotto posto in vendita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24
Porzione di quadrifamiliare disposta su due piani, così composta: al piano terra da ingresso/soggiorno/cucina (mq 38) con portico coperto (mq 6), bagno, il tutto circondato su due lati da giardino esclusivo (mq 112 circa) e comunicante con il sub 5 (autorimessa facente parte del medesimo lotto in vendita); al piano primo da corridoio, tre camere (15 mq, 14 mq, 12 mq), guardaroba, bagno, terrazza di circa 9 mq. L'immobile si trova in zona residenziale a Castel Goffredo, con accesso pedonale da via Rossellini 24, a circa 1,5 km dal Municipio del comune e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 666, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 164.745,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dei suoi dati metrici, della situazione edilizia, urbanistica ed impiantistica, della 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 1050,00 Euro al mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24
Autorimessa di mq 16 in ambito di un complesso immobiliare (quadrifamiliare), posta al piano terra, comunicante con il sub 1 (abitazione facente parte del medesimo lotto in vendita) e con accesso carrabile da via Rossellini. L'immobile si trova in zona residenziale a Castel Goffredo, a circa 1,5 km dal Municipio del comune e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 666, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 10.500,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dei suoi dati metrici, della situazione edilizia, urbanistica ed impiantistica, della 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 1050,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	156,90 mq	1.050,00 €/mq	€ 164.745,00	100,00%	€ 164.745,00
Bene N° 2 - Garage Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24	10,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 10.500,00	100,00%	€ 10.500,00
				Valore di stima:	€ 175.245,00

Valore di stima: € 175.245,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 125.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

CONTROLLI PRELIMINARI

1) COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI EX ART. 567 : COMPLETA (cfr § "Completezza documentazione ex art. 567")

Si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Presentando la certificazione notarile un refuso in pagina 1, con cui il sub 5 veniva erroneamente indicato come sub 2, il CTU ha richiesto al Notaio incaricato la correzione della stessa per il punto in questione, allegando pertanto alla presente relazione la versione corretta (cfr ALLEGATO 10).

2) DATI CATASTALI ATTUALI E STORICI

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione;
- il creditore procedente NON ha provveduto al deposito della visura storica (fabbricati e terreni) che pertanto il CTU allega, comprensivi di quelli derivanti dall'aggiornamento catastale del 20.01.2020.

3) CERTIFICATO STATO CIVILE ESECUTATO/I

-non risulta depositato da parte del creditore procedente il certificato di stato civile degli esecutati. Trattasi di coniugi per i quali il CTU ha richiesto i certificati di stato civile presso il comune di residenza (Comune di Carpenedolo) e il certificato di matrimonio presso il comune dove è stato celebrato

(Comune di Calvisano). Si veda allegato 11.

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 18/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conte Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_MODULO DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 02_IDENTIFICATIVI CATASTALI WORD
- ✓ Altri allegati - 03_REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
- ✓ Altri allegati - 04_SELEZIONE FOTO PER PUBBLICITA' LOTTO UNICO
- ✓ Altri allegati - 05_VISURE STORICHE
- ✓ Altri allegati - 06_ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - 07a_SCHEDE PLANIMETRICHE/ELABORATO PLAN./ELENCO SUB PRECEDENTI
- ✓ Altri allegati - 07b_ SCHEDE PLANIMETRICHE/ELABORATO PLAN./ELENCO SUB AGGIONATE AL 20.01.2020
- ✓ Altri allegati - 08_PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - 09_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 10_CERTIFICAZIONE VENTENNALE CORRETTA ex art. 567, RICHIESTA DAL CTU
- ✓ Altri allegati - 11_CERTIFICATI RESIDENZA/STATO CIVILE/MATRIMONIO
- ✓ Altri allegati - 12_CONTRATTO LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 13_DOCFAN. VARIAZIONE del 17/01/2020 protocollo n. MN0002604 in atti dal 20/01/2020

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24
Porzione di quadrifamiliare disposta su due piani, così composta: al piano terra da ingresso/soggiorno/cucina (mq 38) con portico coperto (mq 6), bagno, il tutto circondato su due lati da giardino esclusivo (mq 112 circa) e comunicante con il sub 5 (autorimessa facente parte del medesimo lotto in vendita); al piano primo da corridoio, tre camere (15 mq, 14 mq, 12 mq), guardaroba, bagno, terrazza di circa 9 mq. L'immobile si trova in zona residenziale a Castel Goffredo, con accesso pedonale da via Rossellini 24, a circa 1,5 km dal Municipio del comune e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 666, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il PGT vigente, indica gli immobili appartenenti alla zona "Ambiti Consolidati Residenziali 3 indice 1,50". Si allega estratto grafico della tavola n.PDR2A e delle norme tecniche di riferimento.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24
Autorimessa di mq 16 in ambito di un complesso immobiliare (quadrifamiliare), posta al piano terra, comunicante con il sub 1 (abitazione facente parte del medesimo lotto in vendita) e con accesso carrabile da via Rossellini. L'immobile si trova in zona residenziale a Castel Goffredo, a circa 1,5 km dal Municipio del comune e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 666, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il PGT vigente, indica gli immobili appartenenti alla zona "Ambiti Consolidati Residenziali 3 indice 1,50". Si allega estratto grafico della tavola n.PDR2A e delle norme tecniche di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 125.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.400,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà Proprietà	Quota	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 666, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	156,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo complessivo del fabbricato è compatibile con l'età dello stesso (permesso di costruire 2007); esso appare mantenuto in modo discreto sia internamente che esternamente; le facciate sono state ridipinte circa 4 anni fa. L'immobile risulta arredato, in quanto attualmente occupato. Si precisa di seguito quanto riferito dall'esecutato sugli impianti domotico e di riscaldamento: -impianto domotico: allo stato attuale non risulta operativo con conseguenti malfunzionamenti del sistema elettrico nella gestione del sistema di antifurto, apertura/chiusura cancello e basculante, sistema audio, apertura/chiusura sistema di oscuramento; riferisce infine che la chiave di accesso/installazione del sistema domotico non è mai stata in suo possesso ai fini di una corretta attivazione/gestione perché non ricevuta dal costruttore; -impianto di riscaldamento a pavimento: pur funzionante, l'attuale sistema di regolazione posto al piano terra non permette di gestire l'emissione, e quindi le temperature interne, in modo indipendente ed ottimale tra piano terra e piano primo.		
Descrizione:	Porzione di quadrifamiliare disposta su due piani, così composta: al piano terra da ingresso/soggiorno/cucina (mq 38) con portico coperto (mq 6), bagno, il tutto circondato su due lati da giardino esclusivo (mq 112 circa) e comunicante con il sub 5 (autorimessa facente parte del medesimo lotto in vendita); al piano primo da corridoio, tre camere (15 mq, 14 mq, 12 mq), guardaroba, bagno, terrazza di circa 9 mq. L'immobile si trova in zona residenziale a Castel Goffredo, con accesso pedonale da via Rossellini 24, a circa 1,5 km dal Municipio del comune e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - via Rossellini, 24		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà Proprietà	Quota	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 666, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo complessivo del fabbricato è compatibile con l'età dello stesso (permesso di costruire 2007); esso appare mantenuto in modo discreto sia internamente che esternamente; le facciate sono state ridipinte circa 4 anni fa. L'immobile risulta arredato, in quanto attualmente occupato. Si precisa di seguito quanto riferito dall'esecutato sugli impianti domotico e di riscaldamento: -impianto domotico: allo stato attuale non risulta operativo con conseguenti malfunzionamenti del sistema elettrico nella gestione del sistema di antifurto, apertura/chiusura cancello e basculante, sistema audio, apertura/chiusura sistema di oscuramento; riferisce infine che la chiave di accesso/installazione del sistema domotico non è mai stata in suo possesso ai fini di una corretta attivazione/gestione perché non ricevuta dal costruttore; -impianto di riscaldamento a pavimento: pur funzionante, l'attuale sistema di regolazione posto al piano terra non permette di gestire l'emissione, e quindi le temperature interne, in		

	modo indipendente ed ottimale tra piano terra e piano primo.
Descrizione:	Autorimessa di mq 16 in ambito di un complesso immobiliare (quadrifamiliare), posta al piano terra, comunicante con il sub 1 (abitazione facente parte del medesimo lotto in vendita) e con accesso carrabile da via Rossellini. L'immobile si trova in zona residenziale a Castel Goffredo, a circa 1,5 km dal Municipio del comune e dai principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 15/07/2013
Reg. gen. 2807 - Reg. part. 385
Quota: 1/1
Importo: € 221.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 15/07/2013
Reg. gen. 2808 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 91.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/12/2017
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 846
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/09/2019
Reg. gen. 4435 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA ROSSELLINI, 24

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 15/07/2013
Reg. gen. 2807 - Reg. part. 385
Quota: 1/1
Importo: € 221.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 15/07/2013
Reg. gen. 2808 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 91.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 21/12/2017
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 846
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/09/2019
Reg. gen. 4435 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****