

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa	9
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	10
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	11
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	11
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	11
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	12
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	12
Lotto 1	12
Titolarità	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	13
Confini	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	13
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	20
Lotto 2.....	21
Titolarità	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	21
Confini.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	22
Consistenza	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	22
Dati Catastali	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	23

Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	23
Stato conservativo	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	23
Parti Comuni.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	24
Stato di occupazione	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	25
Provenienze Ventennali	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	26
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	27
Normativa urbanistica	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T.....	28
Lotto 3.....	29
Titolarità	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	29
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	29

Confini.....	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	30
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	30
Consistenza.....	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	30
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	30
Dati Catastali.....	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	31
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	31
Stato conservativo.....	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	32
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	32
Parti Comuni.....	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	32
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	33
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	33
Stato di occupazione.....	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	34
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	34
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	35
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	36
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T.....	36

Regolarità edilizia	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	36
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	37
Lotto 4	38
Titolarità	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	38
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	38
Confini	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	39
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	39
Consistenza	39
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	39
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	39
Dati Catastali	40
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	40
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	40
Stato conservativo	41
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	41
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	41
Parti Comuni	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	42
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	42
Servitù, censo, livello, usi civici	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	42
Caratteristiche costruttive prevalenti	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	42
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	43
Stato di occupazione	43
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	43
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	43
Provenienze Ventennali	43
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	44
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	44

Formalità pregiudizievoli	44
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	44
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	44
Normativa urbanistica	45
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	45
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	45
Regolarità edilizia	45
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	45
Bene N° 8 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	46
Lotto 5	47
Titolarità	47
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	47
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	48
Confini	48
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	48
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	48
Consistenza	48
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	48
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	49
Dati Catastali	49
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	49
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	49
Stato conservativo	50
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	50
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	50
Parti Comuni.....	50
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	51
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	51
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	51
Stato di occupazione	52
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	52

Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	52
Provenienze Ventennali	52
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	52
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	52
Formalità pregiudizievoli	52
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	52
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	53
Normativa urbanistica	53
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	54
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	54
Regolarità edilizia	54
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	54
Bene N° 10 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	54
Stima / Formazione lotti.....	55
Lotto 1	55
Lotto 2	56
Lotto 3	57
Lotto 4	58
Lotto 5	60
Riepilogo bando d'asta.....	62
Lotto 1	62
Lotto 2	62
Lotto 3	63
Lotto 4	63
Lotto 5	64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2022 del R.G.E.....	65
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	65
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	65
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	66
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 137.000,00	67
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 139.000,00	68

INCARICO

In data 11/06/2022, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T

DESCRIZIONE

① **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. L'abitazione è inoltre dotata di n. 2 balconi e un ampio terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

① **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T**

Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sulle aree comuni di cui al mappale 466/4 e mappale 469.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

② **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. L'abitazione è inoltre dotata di n. 2 balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

② **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T**

Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sulle aree comuni di cui al mappale 466/4 e mappale 469.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

③ **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T**

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale, articolato in due livelli e suddiviso in due unità abitative, sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese.

L'unità, accessibile dal vano scala comune, è composta da: ampio pranzo-soggiorno con portico, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e lavanderia.

A pertinenza dell'unità, accessibile dall'area comune, vi è la centrale termica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

③ **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T**

Trattasi di garage posto al piano terra di un corpo di fabbrica inserito in un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese.

L'unità, seppur catastalmente distinta e adibita a ricovero coperto di un autovettura, risulta comunicante con il bene 8 del lotto 4 della presente perizia, in quanto il corpo di fabbrica accessorio risulta articolato in due autorimesse dotate di autonomo portone carraio.

L'autorimessa risulta prospiciente all'area cortiva comune di cui al sub. 11, collegata alla pubblica via.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

④ **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO ~~X~~ 1**

Trattasi di appartamento posto al piano ~~terra~~ ^{PRIMO} di un fabbricato residenziale, articolato in due livelli e suddiviso in due unità abitative, sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese.

L'unità, accessibile dal vano scala comune, è composta da: ampio pranzo-soggiorno con loggia, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e ripostiglio. Da quest'ultimo vano, tramite una scala in legno, è possibile accedere al piano secondo adibito a soffitta.

A pertinenza dell'unità, posta a piano terra e accessibile dall'area comune, vi è la centrale termica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

④ **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T**

Trattasi di garage posto al piano ~~terra~~ di un corpo di fabbrica inserito in un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese.

L'unità, seppur catastalmente distinta e adibita a ricovero coperto di un autovettura, risulta comunicante con il

bene 6 del lotto 3 della presente perizia, in quanto il corpo di fabbrica accessorio risulta articolato in due autorimesse dotate di autonomo portone carraio.
L'autorimessa risulta prospiciente all'area cortiva comune di cui al sub. 11, collegata alla pubblica via.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

⑤ **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T**

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese.

L'unità, accessibile dall'area cortiva comune, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegni, n. 2 camere da letto e n. 2 servizi igienici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

⑤ **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T**

Trattasi di garage posto al piano terra di complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese.

L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sull'area cortiva comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

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

- **(Proprietà 1/1)**
Codice fiscale:

Nata a :

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

- **(Proprietà 1/1)**

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

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

- **Proprietà 1/1)**
Codice fiscale:

Nata a :

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

- **Proprietà 1/1)**

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

L'appartamento, posto a piano primo, confina da nord in senso orario con: area esterna comune sub. 4, altra unità sub. 8, altra unità sub. 7, area esterna comune sub. 4, altra unità sub. 10 e vano scala comune sub. 19.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

L'unità, posta a piano terra, confina da nord in senso orario con: area esterna comune sub. 4, altra unità sub. 33, altra unità sub. 301 e vano scala comune sub. 42.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	64,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,70 m	1
Balconi e terrazzo	36,00 mq	36,00 mq	0,30	10,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				83,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	11,60 mq	12,70 mq	0,50	6,35 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	466	9		A2	1	5	85 mq	232,41 €	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 CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	466	34		C6	4	12	12 mq	12,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita è emersa una complessiva conformità.

Si segnala che l'altezza interna utile misurata è di 3,40 m anziché gli indicati 3,50 m.

Ad ogni modo tale variazione non modifica la consistenza immobiliare e la relativa rendita catastale dell'unità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.

Si segnala l'ammaloramento delle ante oscuranti esterne dei serramenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sulle parti comuni del complesso condominiale, quali: area esterna sub. 4, vano scala sub. 42 e sub. 19, vano contatori sub. 23 del mappale 466 e area esterna mapp. 469.

Si segnala, nel vano scala comune (sub. 19), la presenza di un'infiltrazione d'acqua all'ultimo livello che ha causato sfogliatura della pittura e macchie di muffa scura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del complesso condominiale, quali: area esterna sub. 4 del mappale 466 e area esterna mapp. 469.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1996.

Tipologicamente la costruzione è un fabbricato condominiale articolato in tre livelli, con piano terra destinato alle pertinenze e alle attività commerciali e i livelli superiori adibiti ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata da pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, mentre le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate.

La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,70 m.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e servizio igienico sono in piastrelle di ceramica. Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e ante oscuranti esterne o interne. La porta d'ingresso è di tipo blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto citofonico. Più precisamente l'impianto di riscaldamento, che è di tipo autonomo, è composto da una caldaia a gas installata in cucina (utilizzata sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda sanitaria) e da radiatori a piastre in ghisa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del bene n. 1 del lotto 1 della presente perizia, in quanto appartamento e garage fanno parte del medesimo fabbricato condominiale.

L'unità in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 3,40 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in battuto di cemento;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

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

L'unità immobiliare, insieme al garage di cui al bene 2 del lotto 1 della presente perizia, risulta abitata dai Sig.ri _____ e _____ in forza del contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 15.04.2022 e registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Castiglione delle Stiviere in data 04.05.2022 al n. 001432 serie 3T.

Il contratto, che prevedeva una durata di 4 anni dal 15.04.2022 al 14.04.2026 per un canone annuo di € 4.800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, risulta stipulato e registrato successivamente al pignoramento dell'unità immobiliare e pertanto è da ritenersi inopponibile alla procedura e l'unità andrà venduta come libera.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

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

L'unità immobiliare, insieme all'abitazione di cui al bene 1 del lotto 1 della presente perizia, risulta utilizzata dai Sig.ri _____ e _____ in forza del contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 15.04.2022 e registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Castiglione delle Stiviere in data 04.05.2022 al n. 001432 serie 3T.

Il contratto, che prevedeva una durata di 4 anni dal 15.04.2022 al 14.04.2026 per un canone annuo di € 4.800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, risulta stipulato e registrato successivamente al pignoramento dell'unità immobiliare e pertanto è da ritenersi inopponibile alla procedura e l'unità andrà venduta come libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____ gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 23.02.2000 rep. n. 10781 del Notaio Petrina Alessandro, con sede a Castel Goffredo (MN), trascritto il 23.03.2000 ai n.ri 1811/1313, da potere della Sig.ra Tomasoni Giacomina, nata a Urago D'Oglio (BS) il 06.09.1952 - codice fiscale TMSGCM52P46L494G.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra _____ nata a _____ - codice fiscale _____ gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 23.02.2000 rep. n. 10781 del Notaio Petrina Alessandro, con sede a Castel Goffredo (MN), trascritto il 23.03.2000 ai n.ri 1811/1313, da potere della Sig.ra Tomasoni Giacoma, nata a Urago D'Oglio (BS) il 06.09.1952 - codice fiscale TMSGCM52P46L494G.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Bosio, e contro la Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____ per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3, e contro la Sig.ra _____ nata a _____ codice fiscale _____ per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 8000.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Bosio, e contro la Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____ per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3, e contro la Sig.ra _____

, nata a _____ - codice fiscale _____ per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 8000.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra _____ nata a _____ - codice fiscale _____

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Concessione Edilizia n. 51/94-2 rilasciata in data 10.06.1994 con prot. n. 2570/94 per la costruzione di un nuovo complesso residenziale;
- Concessione Edilizia n. 51/94/3 rilasciata in data 20.12.1995 con prot. n. 12542/95 per intervento di variante alla C.E. sopra menzionata;
- Permesso di Abitabilità n. 51/94/3 rilasciato in data 22.05.1996.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità edilizia.

Si è rilevato uno spostamento della porta di accesso alla camera da letto matrimoniale verso il corridoio d'ingresso, tale intervento eseguito durante la costruzione dell'immobile (essendo correttamente rappresentato nella prima planimetria catastale) rientra nelle tolleranze costruttive così come disciplinate nell'art. 34/bis del D.P.R. n. 380/2001.

Si precisa che nonostante il lieve aumento di superficie della camera da letto il rapporto aeroilluminante del vano risulta verificato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Concessione Edilizia n. 51/94-2 rilasciata in data 10.06.1994 con prot. n. 2570/94 per la costruzione di un nuovo complesso residenziale;
- Concessione Edilizia n. 51/94/3 rilasciata in data 20.12.1995 con prot. n. 12542/95 per intervento di variante alla C.E. sopra menzionata;
- Permesso di Abitabilità n. 51/94/3 rilasciato in data 22.05.1996.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità edilizia.

Si segnala una lieve diminuzione dell'altezza interna utile del locale, la quale misura 3,40 m anziché gli autorizzati 3,50 m.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 1

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

Dalla comunicazione ricevuta dallo Studio 2B Amministrazioni Condominiali di Belotti e Berlucchi S.n.c. si evince che all'oggi l'esecutata, per le unità immobiliari di cui ai beni 1 (sub. 9) e 2 (sub. 34) del lotto 1 della presente perizia, risulta a debito nei confronti del condominio dell'importo di € 320,16.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

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

Dalla comunicazione ricevuta dallo Studio 2B Amministrazioni Condominiali di Belotti e Berlucchi S.n.c. si evince che all'oggi l'esecutata, per le unità immobiliari di cui ai beni 1 (sub. 9) e 2 (sub. 34) del lotto 1 della presente perizia, risulta a debito nei confronti del condominio dell'importo di € 320,16.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Nata a

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Nata a

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

L'appartamento, posto a piano secondo, confina da nord in senso orario con: area esterna comune sub. 4, vano scala comune sub. 19, altra unità sub. 15 e area esterna comune sub. 4 per due lati.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

L'unità, posto a piano terra, confina da nord in senso orario con: area esterna comune sub. 4, altra unità sub. 35, altra unità sub. 301 per due lati.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	60,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	2
Balconi e terrazzo	10,80 mq	10,80 mq	0,30	3,24 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				73,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	11,60 mq	12,70 mq	0,50	6,35 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	466	16		A2	1	5	77 mq	232,41 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	466	36		C6	4	12	12 mq	12,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita è emersa una complessiva conformità.

Si segnala che l'altezza interna utile misurata è di 3,40 m anziché gli indicati 3,50 m.

Ad ogni modo tale variazione non modifica la consistenza immobiliare e la relativa rendita catastale dell'unità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie, compatibilmente alla destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sulle parti comuni del complesso condominiale, quali: area esterna sub. 4, vano scala sub. 42 e sub. 19, vano contatori sub. 23 del mappale 466 e area esterna mapp. 469. Si segnala, nel vano scala comune (sub. 19), la presenza di un'infiltrazione d'acqua all'ultimo livello che ha causato sfogliatura della pittura e macchie di muffa scura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del complesso condominiale, quali: area esterna sub. 4 del mappale 466 e area esterna mapp. 469.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1996. Tipologicamente la costruzione è un fabbricato condominiale articolato in tre livelli, con piano terra destinato alle pertinenze e alle attività commerciali e i livelli superiori adibiti ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata da pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, mentre le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate.

La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,70 m.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e servizio igienico sono in piastrelle di ceramica. Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e ante oscuranti esterne. La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e impianto citofonico. Più precisamente l'impianto di riscaldamento, che è di tipo autonomo, è composto da una caldaia a gas installata in cucina (utilizzata sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda sanitaria) e da radiatori a piastre in ghisa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del bene n. 1 del lotto 1 della presente perizia, in quanto appartamento e garage fanno parte del medesimo fabbricato condominiale.

L'unità in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 3,40 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;

- pavimento in battuto di cemento;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

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

L'unità immobiliare, insieme al garage di cui al bene 4 del lotto 2 della presente perizia, risulta abitata dal Sig. _____ in forza del contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 01.11.1999 e registrato in data 09.11.1999.

Il contratto aveva una durata di 4 anni dal 01.11.1999 al 31.10.2003 ed il canone di locazione era stabilito in Lire 9.360.000 annue, da versare con rate mensili anticipate nella misura di Lire 780.000.

Ad oggi, con il cambio della valuta e gli aggiornamenti INSAT, il canone mensile è divenuto pari a € 410,00 per un importo totale annuo di € 4.920,00.

Si precisa che l'inquilino non ha fornito durante il sopralluogo i documenti inerenti l'ultimo rinnovo del contratto, ad ogni modo in considerazione della durata di 4 anni della locazione, la scadenza della stessa è da considerarsi per il 31.10.2023.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

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

L'unità immobiliare, insieme all'abitazione di cui al bene 3 del lotto 2 della presente perizia, risulta utilizzata dal Sig. _____ in forza del contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 01.11.1999 e registrato in data 09.11.1999.

Il contratto aveva una durata di 4 anni dal 01.11.1999 al 31.10.2003 ed il canone di locazione era stabilito in Lire 9.360.000 annue, da versare con rate mensili anticipate nella misura di Lire 780.000.

Ad oggi, con il cambio della valuta e gli aggiornamenti INSAT, il canone mensile è divenuto pari a € 410,00 per un importo totale annuo di € 4.920,00.

Si precisa che l'inquilino non ha fornito durante il sopralluogo i documenti inerenti l'ultimo rinnovo del contratto, ad ogni modo in considerazione della durata di 4 anni della locazione, la scadenza della stessa è da considerarsi per il 31.10.2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____, gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 23.04.1997 del Notaio Antonio Marocchi di Mantova, trascritto il 02.05.1997 ai n.ri 1627/1111, da potere di Immobiliare Aedificare S.r.l., con sede a Guidizzolo (MN) - codice fiscale 01709800203.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra _____, nata a _____ codice fiscale _____ gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 23.04.1997 del Notaio Antonio Marocchi di Mantova, trascritto il 02.05.1997 ai n.ri 1627/1111, da potere di Immobiliare Aedificare S.r.l., con sede a Guidizzolo (MN) - codice fiscale 01709800203.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Bosio, e contro la Sig.ra _____ nata a _____ codice fiscale _____, per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3, e contro la Sig.ra _____ nata a _____ codice fiscale _____ per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 800.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Bosio, e contro la Sig.ra _____ nata a _____

codice fiscale _____, per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3. e contro la Sig.ra _____

codice fiscale _____ per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 8000.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra _____ nata a _____

codice fiscale :

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Concessione Edilizia n. 51/94-2 rilasciata in data 10.06.1994 con prot. n. 2570/94 per la costruzione di un nuovo complesso residenziale;

- Concessione Edilizia n. 51/94/3 rilasciata in data 20.12.1995 con prot. n. 12542/95 per intervento di variante alla C.E. sopra menzionata;

- Permesso di Abitabilità n. 51/94/3 rilasciato in data 22.05.1996.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità edilizia.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Concessione Edilizia n. 51/94-2 rilasciata in data 10.06.1994 con prot. n. 2570/94 per la costruzione di un nuovo complesso residenziale;
- Concessione Edilizia n. 51/94/3 rilasciata in data 20.12.1995 con prot. n. 12542/95 per intervento di variante alla C.E. sopra menzionata;
- Permesso di Abitabilità n. 51/94/3 rilasciato in data 22.05.1996.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità edilizia.

Si segnala una lieve diminuzione dell'altezza interna utile del locale, la quale misura 3,40 m anziché gli autorizzati 3,50 m.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO 2

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

Dalla comunicazione ricevuta dallo Studio 2B Amministrazioni Condominiali di Belotti e Berlucchi S.n.c. si evince che all'oggi l'esecutata, per le unità immobiliari di cui ai beni 3 (sub. 16) e 4 (sub. 36) del lotto 2 della presente perizia, risulta a debito nei confronti del condominio dell'importo di € 305,03.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 5/E, PIANO T

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

Dalla comunicazione ricevuta dallo Studio 2B Amministrazioni Condominiali di Belotti e Berlucchi S.n.c. si evince che all'oggi l'esecutata, per le unità immobiliari di cui ai beni 3 (sub. 16) e 4 (sub. 36) del lotto 2 della presente perizia, risulta a debito nei confronti del condominio dell'importo di € 305,03.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

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

- **Codice fiscale:** (Proprietà 1000/1000)

Nata a

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

- (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

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

- **Codice fiscale:** (Proprietà 1000/1000)

Nata a

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

- (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'abitazione, posta a piano terra, confina da nord in senso orario con: area cortiva comune sub. 11, altra unità sub. 5, area cortiva comune sub. 11 per due lati, vano scala comune sub. 12 e area cortiva comune sub. 11.
La centrale termica confina da nord in senso orario con: mappale 351, altra unità sub. 13, altra unità sub. 5 e area cortiva comune sub. 11.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Il garage, posta a piano terra, confina da nord in senso orario con: mappale 351, altra unità sub. 14, area cortiva comune sub. 11, altra unità sub. 5 e altra unità sub. 4.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	120,00 mq	142,00 mq	1,00	142,00 mq	2,70 m	T
Portico	7,70 mq	7,70 mq	0,30	2,31 mq	2,70 m	T
Centrale Termica	7,30 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,23 m	T
Totale superficie convenzionale:				146,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	179	4	U	A2	2	7	147 mq	379,6 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevate alcune lievi difformità interne, anche relative all'altezza che hanno reso necessario un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCEA, approvata in data 24.03.2023 con prot. MN0012068.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti le variazioni apportate, ovvero:

- Fg. 12, Mapp. 179, Sub. 4, cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. cat. 148 mq, Rend. € 379,60.

Al fine di aumentare l'appetibilità dei beni, dotando le tre abitazioni dei rispettivi garage, nonché riordinare le parti comuni, la sottoscritta CTU ha proceduto ad un riallineamento catastale complessivo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	179	13	U	C6	3	18	20 mq	15,8 €	T		

Corrispondenza catastale

L'unità pignorata risultava essere il mappale 179 subalterno 8, ovvero corpo accessorio articolato in due autorimesse comunicanti ma indipendenti negli accessi.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si è rilevata un'incongruenza nell'indicazione dell'altezza interna del locale.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 24.03.2023 con prot. MN0012068.

Successivamente, ai fini del miglioramento dell'appetibilità dell'interno compendio immobiliare la sottoscritta CTU ha presentato un'ulteriore variazione catastale, approvata in data 13.04.2023 con prot. MN0015137, volta a frazionare l'unità pignorata in due distinte rimesse da assegnare alle unità abitative principali.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti le variazioni apportate, ovvero:

- Fg. 12, Mapp. 179, Sub. 8, cat. C/6, Cl. 3, Cons. 35 vani, Sup. cat. 43 mq, Rend. € 30,73.

Al fine di aumentare l'appetibilità dei beni, dotando le tre abitazioni dei rispettivi garage, nonché riordinare le parti comuni, la sottoscritta CTU ha proceduto ad un riallineamento catastale complessivo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in discrete condizioni.

Si segnalano:

- macchie di muffa scura con esfoliazione della pittura in alcune porzioni di soffitto di uno dei due bagni;
- infiltrazione d'acqua nella lavanderia e nell'adiacente camera da letto, con estese macchie di muffa, esfoliazione della pittura e distacchi di intonaco.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie e compatibili alla destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sulle parti comuni del compendio immobiliare, quali: area cortiva esterna sub. 11 e ingresso-vano scala sub. 12.

L'area comune esterna risulta recintata, dotata di cancello carraio automatizzato, sistemata a giardino nella parte prospiciente Via Principe Amedeo e pavimentata in autobloccante nel vialetto e nella parte prospiciente le autorimesse e l'unità di cui al sub. 9.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni del compendio immobiliare, quali: area cortiva esterna sub. 11.

L'area comune esterna risulta recintata, dotata di cancello carraio automatizzato, sistemata a giardino nella parte prospiciente Via Principe Amedeo e pavimentata in autobloccante nel vialetto e nella parte prospiciente le autorimesse e l'unità di cui al sub. 9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Si segnala che l'impianto elettrico del corpo di fabbrica in cui sono inseriti i garage di cui ai subalterni 13 e 14 risulta collegato all'unità abitativa del piano primo (subalterno 5 - bene 7 - lotto 4 della presente perizia).

Per eliminare la servitù dell'autorimessa oggetto del presente lotto, occorrerà effettuare un intervento sull'impianto elettrico al fine di frazionarlo e collegarlo all'abitazione del piano terra (subalterno 4 - bene 5 - lotto 3 della presente perizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'edificio principale è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1967 e di un successivo intervento di ristrutturazione avvenuto nel 1992.

Tipologicamente la costruzione è costituita da un fabbricato residenziale articolato in due piani fuori terra suddivisi in due unità residenziali.

La struttura portante è realizzata in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, così come le partizioni interne. I solai d'interpiano sono in laterocemento mentre la copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,70 m, mentre nella centrale termica si sono misurati 2,23 m.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e servizi igienici sono in piastrelle di ceramica. Nei bagni sono montati lavabo, w.c., bidet vasca e/o doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera dotati di zanzariere e tapparelle. La porta d'ingresso è in legno con specchiature vetrate, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto citofonico. Più precisamente l'impianto di riscaldamento, che è di tipo autonomo, è composto da una caldaia installata nella centrale termica (utilizzata sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda sanitaria) e da radiatori a piastre in ghisa.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1976.

La struttura portante è realizzata in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce. Il solaio di copertura (piana) è in laterocemento con sovrastante manto di coppi.

L'unità dispone di un'altezza interna utile di 2,45 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico in canaline esterne con illuminazione a neon.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'unità immobiliare risulta abitata dall'esecutata Sig.ra

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'unità immobiliare risulta utilizzata dall'esecutata Sig.ra dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra , nata a - codice fiscale il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dellapina Vittorio del 12.06.1966 rep. 7379, trascritto l'08.07.1966 ai n.ri 1708/1087, da potere della Sig.ra Lodrini Santa, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 25.05.1903.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra () nata a () - codice fiscale ()
il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dellapina Vittorio del 12.06.1966 rep. 7379, trascritto l'08.07.1966 ai n.ri 1708/1087, da potere della Sig.ra Lodrini Santa, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 25.05.1903.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Bosio, e contro la Sig.ra () nata a () - codice fiscale () per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3, e contro la Sig.ra () nata a () - codice fiscale () per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 8000.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra () nata a () - codice fiscale ()

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Bosio, e contro la Sig.ra () nata a () - codice fiscale () per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3, e contro la Sig.ra () nata a () - codice fiscale () per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 8000.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 79 del 1966 per la costruzione di nuovo edificio adibito ad uso di abitazione civile;
- Certificato di Abitabilità n. 79/66 rilasciato in data 14.12.1967;
- Licenza di Costruzione rilasciata in data 30.09.1976 con prot. n. 114/76 per la costruzione di edificio pertinenziale destinato a garage;
- Condono Edilizio n. 716-717 rilasciato in data 13.05.1988 con prot. n. 3921/86;
- Concessione Edilizia n. 56/92 rilasciata in data 20.05.1992 con prot. n. 3351/92 per la ristrutturazione interna di abitazione.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto reperiti si sono rilevate diverse difformità sia interne che esterne l'unità, più precisamente trattasi di:

- restringimento dell'apertura d'accesso alla cucina;
- restringimento dell'apertura tra soggiorno e disimpegno zona notte;
- lieve spostamento della tramezza del bagno, che ha comportato l'allargamento di quest'ultimo e il restringimento del disimpegno;
- realizzazione di muretti nei servizi igienici;
- allargamento delle due finestre del soggiorno mediante l'accorpamento delle due aperture in un'unica finestra;
- tamponamento delle aperture del loggiato comune alle due abitazioni al fine di realizzare un ingresso-vano scala chiuso;
- frazionamento della centrale termica in due vani tecnici separati con conseguente modifica delle aperture esterne.

A seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione, presso il Comune di Castel Goffredo, di una pratica edilizia in Sanatoria onerosa.

Le difformità inerenti gli ultimi due punti descritti (tamponamento loggiato comune e frazionamento centrale termica) riguardando porzioni di immobile condivise con l'unità di cui al subalterno 5 (bene 7 del lotto 4) non potranno che essere sanate in accordo con il proprietario delle medesime.

Tale pratica di sanatoria, riguardando anche la regolarizzazione di modifiche esterne e di modifiche alle strutture portanti dell'edificio, dovrà contemplare l'esame dell'impatto paesistico nonché l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018.

L'onerosità dell'intervento e le spese tecniche connesse verranno esposte nel capitolo della stima.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Licenza di Costruzione rilasciata in data 30.09.1976 con prot. n. 114/76 per la costruzione di edificio pertinenziale destinato a garage;
- Condono Edilizio n. 716-717 rilasciato in data 13.05.1988 con prot. n. 3921/86;
- Concessione Edilizia n. 13/3/0 rilasciata in data 05.06.2003 con prot. n. 5836/3 per ristrutturazione fabbricato con cambio destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione;

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto reperiti si sono rilevate le seguenti difformità:

- mancata realizzazione della controparete sul fondo del corpo accessorio con conseguente aumento della profondità del locale di 25 cm;
- modifica della copertura prevista in progetto come inclinata (da 2,30 m a 3,10 m) e di fatto realizzata piana impostata ad una quota di 2,45 m interni.

A seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione, presso il Comune di Castel Goffredo, di una pratica edilizia in Sanatoria onerosa.

Trattandosi di difformità condivise con le unità adiacenti di cui ai subalterni 14 (bene 8 del lotto 4) e 10 (bene 10 del lotto 5) non potranno che essere sanate in accordo con i proprietari delle medesime.

Tale pratica di sanatoria, riguardando anche la regolarizzazione di modifiche esterne e di modifiche alle strutture portanti del corpo di fabbrica (copertura), dovrà contemplare l'esame dell'impatto paesistico nonché l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018.

L'onerosità dell'intervento e le spese tecniche connesse verranno esposte nel capitolo della stima.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

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

- **(Proprietà 1000/1000)**
Codice fiscale: _____

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

- **(Proprietà 1000/1000)**

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

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

- **(Proprietà 1000/1000)**
Codice fiscale: _____

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

- **(Proprietà 1000/1000)**

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'abitazione, posta a piano primo, confina da nord in senso orario con: area cortiva comune sub. 11 per tre lati, vano scala comune sub. 12 e area cortiva comune sub. 11.

La centrale termica, posta a piano terra, confina da nord in senso orario con: altra unità sub. 4, altra unità sub. 13 (ex sub. 8), area cortiva comune sub. 11 e altra unità sub. 4.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Il garage, posto a piano terra, confina da nord in senso orario con: mappale 351, altra unità sub. 10, area cortiva comune sub. 11 e altra unità sub. 13.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	120,00 mq	142,00 mq	1,00	142,00 mq	2,90 m	1
Loggia	7,70 mq	7,70 mq	0,30	2,31 mq	2,90 m	1
Centrale Termica	5,80 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,23 m	T
Soffitta	83,70 mq	95,80 mq	0,20	19,16 mq	1,53 m	2
Totale superficie convenzionale:				164,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza della soffitta indicata nel prospetto precedente è da intendersi come altezza media dei locali.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	179	5	U	A2	2	7	177 mq	379,6 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevate alcune lievi difformità, ovvero:

- nell'abitazione, mancata rappresentazione di muretti nei servizi igienici;
- nella soffitta, diversa distribuzione interna, mancata rappresentazione del lucernario e differente posizione delle finestre;
- nella centrale termica errata indicazione dell'altezza interna.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 24.03.2023 con prot. MN0012068.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti le variazioni apportate, ovvero:

- Fg. 12, Mapp. 179, Sub. 5, cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. cat. 202 mq, Rend. € 379,60.

Al fine di aumentare l'appetibilità dei beni, dotando le tre abitazioni dei rispettivi garage, nonché riordinare le parti comuni, la sottoscritta CTU ha proceduto ad un riallineamento catastale complessivo.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	179	14	U	C6	3	18	20 mq	15,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità pignorata risultava essere il mappale 179 subalterno 8, ovvero corpo accessorio articolato in due autorimesse comunicanti ma indipendenti negli accessi.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si è rilevata un'incongruenza nell'indicazione dell'altezza interna del locale.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 24.03.2023 con prot. MN0012068.

Successivamente, ai fini del miglioramento dell'appetibilità dell'interno compendio immobiliare la sottoscritta CTU ha presentato un'ulteriore variazione catastale, approvata in data 13.04.2023 con prot. MN0015137, volta a frazionare l'unità pignorata in due distinte rimesse da assegnare alle unità abitative principali.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti le variazioni apportate, ovvero:

- Fig. 12, Mapp. 179, Sub. 8, cat. C/6, Cl. 3, Cons. 35 vani, Sup. cat. 43 mq, Rend. € 30,73.

Al fine di aumentare l'appetibilità dei beni, dotando le tre abitazioni dei rispettivi garage, nonché riordinare le parti comuni, la sottoscritta CTU ha proceduto ad un riallineamento catastale complessivo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in discrete condizioni ad eccezione delle riscontrate macchie di muffa scura con esfoliazione della pittura in gran parte del soffitto di uno dei due bagni.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie e compatibili alla destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sulle parti comuni del compendio immobiliare, quali: area cortiva esterna sub. 11 e ingresso-vano scala sub. 12.

L'area comune esterna risulta recintata, dotata di cancello carraio automatizzato, sistemata a giardino nella parta prospiciente Via Principe Amedeo e pavimentata in autobloccante nel vialetto e nella parte prospiciente le autorimesse e l'unità di cui al sub. 9.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni del compendio immobiliare, quali: area cortiva esterna sub. 11.

L'area comune esterna risulta recintata, dotata di cancello carraio automatizzato, sistemata a giardino nella parta prospiciente Via Principe Amedeo e pavimentata in autobloccante nel vialetto e nella parte prospiciente le autorimesse e l'unità di cui al sub. 9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Si segnala che l'impianto elettrico dell'abitazione risulta collegato a quello del corpo di fabbrica in cui sono inseriti i garage di cui ai subalterni 13 e 14.

La sottoscritta CTU ha considerato, nel paragrafo del bene 6 del lotto 3, modalità e costi per frazionare e adeguare l'impianto elettrico affinché le unità di proprietà diversa risultino indipendenti con eliminazione della servitù in essere.

In ragione di ciò l'aggiudicatario del presente lotto dovrà consentire l'esecuzione dell'intervento suddetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'edificio principale è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1967 e di un successivo intervento di ristrutturazione avvenuto nel 1992.

Tipologicamente la costruzione è costituita da un fabbricato residenziale articolato in due piani fuori terra suddivisi in due unità residenziali.

La struttura portante è realizzata in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, così come le partizioni interne. I solai d'interpiano sono in laterocemento mentre la copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,90 m, mentre nella centrale termica si sono misurati 2,23 m. Il piano soffitta dispone di un'altezza minima in colmo di 1,00-1,30 m e un'altezza massima in

colmo di 2,30 m.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e servizi igienici sono in piastrelle di ceramica. Nei bagni sono montati lavabo, w.c., bidet vasca e/o doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera dotati di zanzariere e tapparelle. La porta d'ingresso è in legno con specchiature vetrate, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il soffitto e le pareti del piano soffitta risultano rivestite con un perlinato ligneo. La scala di collegamento tra i due piani è realizzata in struttura metallica con pedate e corrimano in legno.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto citofonico. Più precisamente l'impianto di riscaldamento, che è di tipo autonomo, è composto da una caldaia installata nella centrale termica (utilizzata sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda sanitaria) e da radiatori a piastre e/o tubolari in ghisa.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1976.

La struttura portante è realizzata in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce. Il solaio di copertura (piana) è in laterocemento con sovrastante manto di coppi.

L'unità dispone di un'altezza interna utile di 2,45 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico in canaline esterne con illuminazione a neon.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'esecutata ha riferito che l'unità immobiliare risulta abitata da uno dei suoi due figli con la famiglia.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'unità immobiliare risulta utilizzata dall'esecutata Sig.ra e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____, il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dellapina Vittorio del 12.06.1966 rep. 7379, trascritto l'08.07.1966 ai n.ri 1708/1087, da potere della Sig.ra Lodrini Santa, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 25.05.1903.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____ il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dellapina Vittorio del 12.06.1966 rep. 7379, trascritto l'08.07.1966 ai n.ri 1708/1087, da potere della Sig.ra Lodrini Santa, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 25.05.1903.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Bosio, e contro la Sig.ra _____, nata a _____, codice fiscale _____, per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3, e contro la Sig.ra _____, codice fiscale _____, per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 8000.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra _____, nata a _____, codice fiscale _____

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Bosio, e contro la Sig.ra _____, nata a _____
- codice fiscale _____ per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3, e contro la Sig.ra _____ nata a _____ codice fiscale _____ per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 8000.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra _____, nata a _____
- codice fiscale _____

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 79 del 1966 per la costruzione di nuovo edificio adibito ad uso di abitazione civile;
- Certificato di Abitabilità n. 79/66 rilasciato in data 14.12.1967;
- Licenza di Costruzione rilasciata in data 30.09.1976 con prot. n. 114/76 per la costruzione di edificio pertinenziale destinato a garage;
- Condonò Edilizio n. 716-717 rilasciato in data 13.05.1988 con prot. n. 3921/86;
- Concessione Edilizia n. 56/92 rilasciata in data 20.05.1992 con prot. n. 3351/92 per la ristrutturazione

interna di abitazione.

NOTA: Nei progetti reperiti non risulta essere mai stata rappresentata in pianta la soffitta.

Dalle misure estrapolate dai prospetti, tuttavia, risulta che il fabbricato autorizzato comprende il volume del livello soffitta. In ragione di ciò, la verifica di conformità è stata effettuata sulla base della pianta dell'ultimo livello (secondo) e sulla base della planimetria catastale disponibile.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di riferimento reperiti si sono rilevate diverse difformità sia interne che esterne l'unità, più precisamente trattasi di:

- restringimento dell'apertura d'accesso alla cucina;
- demolizione di tavolato interno in ingresso;
- restringimento dell'apertura tra soggiorno e disimpegno zona notte;
- realizzazione di muretti nei servizi igienici;
- allargamento delle due finestre del soggiorno mediante l'accorpamento delle due aperture in un'unica finestra;
- realizzazione della scala di collegamento con la soffitta;
- diversa posizione dei finestrelli e presenza di un lucernario;
- creazione di tramezzature interne per la creazione di un servizio igienico;
- tamponamento delle aperture del loggiato comune alle due abitazioni al fine di realizzare un ingresso-vano scala chiuso;
- frazionamento della centrale termica in due vani tecnici separati con conseguente modifica delle aperture esterne.

A seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie, potranno essere tutte regolarizzate ad eccezione del servizio igienico della soffitta, il quale non presentando le altezze regolamentari dovrà essere riconvertito in soffitta.

La procedura di Sanatoria sarà onerosa e comporterà l'esame dell'impatto paesistico nonché l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018 per tutte le modifiche che interessano le strutture dell'edificio.

Le difformità inerenti gli ultimi due punti descritti (tamponamento loggiato comune e frazionamento centrale termica) riguardando porzioni di immobile condivise con l'unità di cui al subalterno 4 (bene 6 del lotto 3) non potranno che essere sanate in accordo con il proprietario delle medesime.

Le opere di adeguamento, l'onerosità della sanatoria e le spese tecniche connesse verranno esposte nel capitolo della stima.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Licenza di Costruzione rilasciata in data 30.09.1976 con prot. n. 114/76 per la costruzione di edificio pertinenziale destinato a garage;
- Condono Edilizio n. 716-717 rilasciato in data 13.05.1988 con prot. n. 3921/86;
- Concessione Edilizia n. 13/3/0 rilasciata in data 05.06.2003 con prot. n. 5836/3 per ristrutturazione

fabbricato con cambio destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione;

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto reperiti si sono rilevate le seguenti difformità:

- mancata realizzazione della controparete sul fondo del corpo accessorio con conseguente aumento della profondità del locale di 25 cm;
- modifica della copertura prevista in progetto come inclinata (da 2,30 m a 3,10 m) e di fatto realizzata piana impostata ad una quota di 2,45 m interni.

A seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione, presso il Comune di Castel Goffredo, di una pratica edilizia in Sanatoria onerosa.

Trattandosi di difformità condivise con le unità adiacenti di cui ai subalterni 13 (bene 6 del lotto 3) e 10 (bene 10 del lotto 5) non potranno che essere sanate in accordo con i proprietari delle medesime.

Tale pratica di sanatoria, riguardando anche la regolarizzazione di modifiche esterne e di modifiche alle strutture portanti del corpo di fabbrica (copertura), dovrà contemplare l'esame dell'impatto paesistico nonché l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018.

L'onerosità dell'intervento e le spese tecniche connesse verranno esposte nel capitolo della stima.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

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

- _____ (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

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

- **Codice fiscale:** (Proprietà 1000/1000)

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

- (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'abitazione, posta a piano terra, confina da nord in senso orario con: altra unità sub. 10, mappale 404, mappale 158, mappale 157 e area cortiva sub. 11.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Il garage, posta a piano terra, confina da nord in senso orario con: mappale 351, mappale 404, altra unità sub. 9, area cortiva comune sub. 11 e altra unità sub. 14.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	118,00 mq	142,00 mq	1,00	142,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				142,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	58,00 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	179	9	U	A2	2	6	143 mq	325,37 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Al fine di aumentare l'appetibilità dei beni, dotando le tre abitazioni dei rispettivi garage, nonché riordinare le parti comuni, la sottoscritta CTU ha proceduto ad un riallineamento catastale complessivo.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	179	10	U	C6	3	58	63 mq	50,92 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevare le seguenti difformità:

- errata indicazione dell'altezza interna del locale, ovvero 2,50 m anziché i misurati 2,45 m;
- mancata rappresentazione di due spalle murarie a frazionamento del locale in due zone;

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 24.03.2023 con prot. MN0012068. A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti le variazioni apportate, ovvero:

- Fg. 12, Mapp. 179, Sub. 10, cat. C/6, Cl. 3, Cons. 57 mq, Sup. cat. 63 mq, Rend. € 50,04.

Al fine di aumentare l'appetibilità dei beni, dotando le tre abitazioni dei rispettivi garage, nonché riordinare le parti comuni, la sottoscritta CTU ha proceduto ad un riallineamento catastale complessivo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni. Gli infissi esterni, in legno, si presentano ammalorati e necessitano di un intervento di riparazione.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie e compatibili alla destinazione d'uso.

Si segnala la presenza di un ampio distacco di intonaco sul soffitto del locale.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sulle parti comuni del compendio immobiliare, quali: area cortiva esterna sub. 11.

L'area comune esterna risulta recintata, dotata di cancello carraio automatizzato, sistemata a giardino nella parta prospiciente Via Principe Amedeo e pavimentata in autobloccante nel vialetto e nella parte prospiciente le autorimesse e l'unità di cui al sub. 9.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni del compendio immobiliare, quali: area cortiva esterna sub. 11.

L'area comune esterna risulta recintata, dotata di cancello carraio automatizzato, sistemata a giardino nella parta prospiciente Via Principe Amedeo e pavimentata in autobloccante nel vialetto e nella parte prospiciente le autorimesse e l'unità di cui al sub. 9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'edificio principale è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1976 e di un successivo intervento di ristrutturazione con cambio d'uso avvenuto nel 2003.

La struttura portante è realizzata in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, così come le partizioni interne. Il solaio di copertura (piana) è in laterocemento con soprastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,70 m.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e servizi igienici sono in piastrelle di ceramica. Nei bagni sono montati lavabo, w.c., bidet vasca e/o doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera dotati di zanzariere e tapparelle elettriche. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto citofonico.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1976.

La struttura portante è realizzata in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce. Il solaio di copertura (piana) è in laterocemento con sovrastante manto di coppi.

L'unità dispone di un'altezza interna utile di 2,45 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico in canaline esterne con illuminazione a neon;
- presenza di attacco acqua con lavatoio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'esecutata ha riferito che l'unità immobiliare risulta abitata da uno dei figli.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

L'unità immobiliare risulta utilizzata dall'esecutata Sig.ra [] e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra [] , nata a [] - codice fiscale []
[] il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dellapina Vittorio del 12.06.1966 rep. 7379, trascritto l'08.07.1966 ai n.ri 1708/1087, da potere della Sig.ra Lodrini Santa, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 25.05.1903.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

All'esecutata Sig.ra [] nata a [] - codice fiscale []
[] il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dellapina Vittorio del 12.06.1966 rep. 7379, trascritto l'08.07.1966 ai n.ri 1708/1087, da potere della Sig.ra Lodrini Santa, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 25.05.1903.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Boslo, e contro la Sig.ra _____, nata a _____
- codice fiscale _____, per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3, e contro la Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____, per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 8000.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra _____, nata a _____
- codice fiscale _____

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 01.06.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 2004/311 del 29.05.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo dell'11.05.2015 rep. n. 1845/2015 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a ROMA (RM) - codice fiscale 09339391006 - domicilio ipotecario eletto a Mantova (MN) in Via Poma n. 15 presso l'Avvocato Alessandro Bosio, e contro la Sig.ra _____, nata a _____
- codice fiscale _____ per un capitale di € 124.404,63 e un importo totale di € 140.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Iscrizione n.ri 3680/545 del 03.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 29.06.2017 rep. n. 1093/2017 - Tribunale di Mantova, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (Si) - codice fiscale 00884060526 - domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3, e contro la Sig.ra _____, nata a _____ - codice fiscale _____ per un capitale di € 800.000,00 e un importo totale di € 8000.000,00. La presente formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili;

- Trascrizione n.ri 2126/1830 del 25.05.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.04.2022 rep. n. 882 - Uff. Giud. Tribunale di Mantova, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede a Roma (RM) - codice fiscale 14535321005 relativa alle unità negoziali a carico della Sig.ra _____, nata a _____
- codice fiscale _____

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 138/76 rilasciata in data 23.12.1976 per la costruzione di locali di servizio;
- Condono Edilizio n. 716-717 rilasciato in data 13.05.1988 con prot. n. 3921/86;
- Condono Edilizio n. 127/95 rilasciato in data 04.08.1995 con prot. n. 2217;
- Concessione Edilizia n. 13/3/0 rilasciata in data 05.06.2003 con prot. n. 5836/3 per ristrutturazione fabbricato con cambio destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollata in data 31.05.2016 al n. 7674 per intervento di manutenzione straordinaria per l'accorpamento di due unità.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto reperiti si è rilevata una complessiva conformità edilizia.

Si segnala, nell'iter burocratico rinvenuto, la mancanza della presentazione della richiesta di abitabilità.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO N. 10, PIANO T

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Licenza di Costruzione rilasciata in data 30.09.1976 con prot. n. 114/76 per la costruzione di edificio pertinenziale destinato a garage;
- Licenza di Costruzione rilasciata in data 23.12.1976 con prot. n. 138/76 per la costruzione di locali di servizio;
- Condono Edilizio n. 716-717 rilasciato in data 13.05.1988 con prot. n. 3921/86;
- Condono Edilizio n. 127/95 rilasciato in data 04.08.1995 con prot. n. 2217;
- Concessione Edilizia n. 13/3/0 rilasciata in data 05.06.2003 con prot. n. 5836/3 per ristrutturazione fabbricato con cambio destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollata in data 31.05.2016 al n. 7674 per intervento di manutenzione straordinaria per l'accorpamento di due unità.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto reperiti si sono rilevate le seguenti difformità:

- mancata realizzazione della controparete sul fondo del corpo accessorio con conseguente aumento della profondità e della larghezza del locale di 25 cm;
- modifica della copertura prevista in progetto come inclinata (da 2,30 m a 3,10 m) e di fatto realizzata piana impostata ad una quota di 2,45 m interni;
- presenza di due spalle murarie a separazione del vano in due distinte zone.

A seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione, presso il Comune di Castel Goffredo, di una pratica edilizia in Sanatoria onerosa.

Trattandosi di difformità condivise con le unità adiacenti di cui ai subalterni 13 (bene 6 del lotto 3) e 14 (bene 8 del lotto 4) non potranno che essere sanate in accordo con i proprietari delle medesime.

Tale pratica di sanatoria, riguardando anche la regolarizzazione di modifiche esterne e di modifiche alle strutture portanti del corpo di fabbrica (copertura), dovrà contemplare l'esame dell'impatto paesistico nonché l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018.

L'onerosità dell'intervento e le spese tecniche connesse verranno esposte nel capitolo della stima.

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, oneri di sanatoria, spese per interventi di ripristino, spese tecniche 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1
Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. L'abitazione è inoltre dotata di n. 2 balconi e un ampio terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.000,00

- **Bene N° 2 - Garage** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T
Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sulle aree comuni di cui al mappale 466/4 e mappale 469.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 34, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1	83,80 mq	800,00 €/mq	€ 67.040,00	100,00%	€ 67.000,00
Bene N° 2 - Garage Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	6,35 mq	800,00 €/mq	€ 5.080,00	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Insoluti condominiali	320,16	€
Abbattimento per le condizioni stagnanti del mercato immobiliare	10,00	%

Valore finale di stima: € 64.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3 - Appartamento** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. L'abitazione è inoltre dotata di n. 2 balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.000,00

- **Bene N° 4 - Garage** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T
Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sulle aree comuni di cui al mappale 466/4 e mappale 469.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 36, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2	73,24 mq	800,00 €/mq	€ 58.592,00	100,00%	€ 59.000,00
Bene N° 4 - Garage Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T	6,35 mq	800,00 €/mq	€ 5.080,00	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 64.000,00

Valore di stima: € 64.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Insoluti condominiali	305,03	€
Abbattimento per le condizioni stagnanti del mercato immobiliare	10,00	%

Valore finale di stima: € 57.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5 - Appartamento** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale, articolato in due livelli e suddiviso in due unità abitative, sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune, è composta da: ampio pranzo-soggiorno con portico, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e lavanderia. A pertinenza dell'unità, accessibile dall'area comune, vi è la centrale termica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 4, Zc. U, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.000,00

- Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T**
 Trattasi di garage posto al piano terra di un corpo di fabbrica inserito in un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, seppur catastalmente distinta e adibita a ricovero coperto di un'autovettura, risulta comunicante con il bene 8 del lotto 4 della presente perizia, in quanto il corpo di fabbrica accessorio risulta articolato in due autorimesse dotate di autonomo portone carraio. L'autorimessa risulta prospiciente all'area cortiva comune di cui al sub. 11, collegata alla pubblica via.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 13, Zc. U, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	146,56 mq	930,00 €/mq	€ 136.300,80	100,00%	€ 136.000,00
Bene N° 6 - Garage Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	10,00 mq	930,00 €/mq	€ 9.300,00	100,00%	€ 9.300,00
Valore di stima:					€ 145.300,00

Valore di stima: € 145.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbatimento per le condizioni stagnanti del mercato immobiliare	10,00	%
Oneri di sanatoria e spese tecniche connesse	5500,00	€
Frazionamento impianto elettrico	600,00	€

Valore finale di stima: € 125.000,00

Si fa presente che nella stima è stata considerata l'incidenza di valore dell'area comune di cui al subalterno 11.

NOTA IMPORTANTANTE: Gli importi sopra esposti sono da intendersi fatta salva la verifica con esito positivo ad opera dell'Ingegnere strutturista.

LOTTO 4

- Bene N° 7 - Appartamento** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
 Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale, articolato in due livelli e suddiviso in due unità abitative, sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune, è composta da: ampio pranzo-soggiorno con loggia, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e ripostiglio. Da quest'ultimo vano, tramite una scala in legno, è possibile accedere al piano secondo adibito a soffitta. A pertinenza dell'unità, posta a piano terra e accessibile dall'area comune, vi è la centrale termica.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 5, Zc. U, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 153.000,00
- Bene N° 8 - Garage** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
 Trattasi di garage posto al piano terra di un corpo di fabbrica inserito in un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, seppur catastalmente distinta e adibita a ricovero coperto di un autovettura, risulta comunicante con il bene 6 del lotto 3 della presente perizia, in quanto il corpo di fabbrica accessorio risulta articolato in due autorimesse dotate di autonomo portone carraio. L'autorimessa risulta prospiciente all'area cortiva comune di cui al sub. 11, collegata alla pubblica via.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 14, Zc. U, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	164,97 mq	930,00 €/mq	€ 153.422,10	100,00%	€ 153.000,00
Bene N° 8 - Garage Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	10,00 mq	930,00 €/mq	€ 9.300,00	100,00%	€ 9.300,00
				Valore di stima:	€ 162.300,00

Valore di stima: € 162.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento per le condizioni stagnanti del mercato immobiliare	10,00	%
Riconversione del bagno in soffitta, oneri di sanatoria e spese tecniche connesse	9000,00	€

Valore finale di stima: € 137.000,00

Si fa presente che nella stima è stata considerata l'incidenza di valore dell'area comune di cui al subalterno 11.

NOTA IMPORTANTANTE: Gli importi sopra esposti sono da intendersi fatta salva la verifica con esito positivo ad opera dell'Ingegnere strutturista.

LOTTO 5

- Bene N° 9 - Appartamento** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
 Trattasi di appartamento posto al piano terra di un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, accessibile dall'area cortiva comune, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegni, n. 2 camere da letto e n. 2 servizi igienici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 9, Zc. U, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 132.000,00
- Bene N° 10 - Garage** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
 Trattasi di garage posto al piano terra di complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sull'area cortiva comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 10, Zc. U, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	142,00 mq	930,00 €/mq	€ 132.060,00	100,00%	€ 132.000,00
Bene N° 10 - Garage Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T	31,50 mq	930,00 €/mq	€ 29.295,00	100,00%	€ 29.000,00
				Valore di stima:	€ 161.000,00

Valore di stima: € 161.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Abbattimento per le condizioni stagnanti del mercato immobiliare	10,00	%
Oneri di sanatoria e spese tecniche connesse	5500,00	€

Valore finale di stima: € 139,000,00

Si fa presente che nella stima è stata considerata l'incidenza di valore dell'area comune di cui al subalterno 11.

NOTA IMPORTANTANTE: Gli importi sopra esposti sono da intendersi fatta salva la verifica con esito positivo ad opera dell'ingegnere strutturista.

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 28/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Fascicolo allegati - Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Fascicolo allegati - Lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Fascicolo allegati - Lotto 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - Fascicolo allegati - Lotto 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - Fascicolo allegati - Lotto 5

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1
Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. L'abitazione è inoltre dotata di n. 2 balconi e un ampio terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T
Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sulle aree comuni di cui al mappale 466/4 e mappale 469.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 34, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 64.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. L'abitazione è inoltre dotata di n. 2 balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T
Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sulle aree comuni di cui al mappale 466/4 e mappale 469.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 36, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale, articolato in due livelli e suddiviso in due unità abitative, sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune, è composta da: ampio pranzo-soggiorno con portico, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e lavanderia. A pertinenza dell'unità, accessibile dall'area comune, vi è la centrale termica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 4, Zc. U, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
Trattasi di garage posto al piano terra di un corpo di fabbrica inserito in un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, seppur catastalmente distinta e adibita a ricovero coperto di un'autovettura, risulta comunicante con il bene 8 del lotto 4 della presente perizia, in quanto il corpo di fabbrica accessorio risulta articolato in due autorimesse dotate di autonomo portone carraio. L'autorimessa risulta prospiciente all'area cortiva comune di cui al sub. 11, collegata alla pubblica via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 13, Zc. U, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale, articolato in due livelli e suddiviso in due unità abitative, sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune, è composta da: ampio pranzo-soggiorno con loggia, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e ripostiglio. Da quest'ultimo vano, tramite una scala in legno, è possibile accedere al piano secondo adibito a soffitta. A pertinenza dell'unità, posta a piano terra e accessibile dall'area comune, vi è la centrale termica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 5, Zc. U, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
Trattasi di garage posto al piano terra di un corpo di fabbrica inserito in un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, seppur catastalmente distinta e adibita a ricovero coperto di un'autovettura, risulta comunicante con il bene 6 del lotto 3 della presente perizia, in quanto il corpo di fabbrica accessorio risulta articolato in due autorimesse dotate di autonomo portone carraio. L'autorimessa risulta prospiciente all'area cortiva comune di cui al sub. 11, collegata alla pubblica via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 14, Zc. U, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 137.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 9 - Appartamento** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
Trattasi di appartamento posto al piano terra di un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, accessibile dall'area cortiva comune, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegni, n. 2 camere da letto e n. 2 servizi igienici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 9, Zc. U, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 10 - Garage** ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T
Trattasi di garage posto al piano terra di complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sull'area cortiva comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 10, Zc. U, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 139.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	83,80 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni. Si segnala l'ammaloramento delle ante oscuranti esterne dei serramenti.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. L'abitazione è inoltre dotata di n. 2 balconi e un ampio terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 34, Categoria C6	Superficie	6,35 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sulle aree comuni di cui al mappale 466/4 e mappale 469.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano 2

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	73,24 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. L'abitazione è inoltre dotata di n. 2 balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Dante Alighieri n. 5/E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 36, Categoria C6	Superficie	6,35 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie, compatibilmente alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 5/E di Via Dante Alighieri in una zona centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sulle aree comuni di cui al mappale 466/4 e mappale 469.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 4, Zc. U, Categoria A2	Superficie	146,56 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in discrete condizioni. Si segnalano: - macchie di muffa scura con esfoliazione della pittura in alcune porzioni di soffitto di uno dei due bagni; - infiltrazione d'acqua nella lavanderia e nell'adiacente camera da letto, con estese macchie di muffa, esfoliazione della pittura e distacchi di intonaco.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale, articolato in due livelli e suddiviso in due unità abitative, sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe		

	Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune, è composta da: ampio pranzo-soggiorno con portico, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e lavanderia. A pertinenza dell'unità, accessibile dall'area comune, vi è la centrale termica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta abitata dall'esecutata Sig.ra /

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 13, Zc. U, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie e compatibili alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di garage posto al piano terra di un corpo di fabbrica inserito in un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, seppur catastalmente distinta e adibita a ricovero coperto di un autovettura, risulta comunicante con il bene 8 del lotto 4 della presente perizia, in quanto il corpo di fabbrica accessorio risulta articolato in due autorimesse dotate di autonomo portone carraio. L'autorimessa risulta prospiciente all'area cortiva comune di cui al sub. 11, collegata alla pubblica via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta utilizzata dall'esecutata Sig.ra / dai figli.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 5, Zc. U, Categoria A2	Superficie	164,97 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in discrete condizioni ad eccezione delle riscontrate macchie di muffa scura con esfoliazione della pittura in gran parte del soffitto di uno dei due bagni.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale, articolato in due livelli e suddiviso in due unità abitative, sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune, è composta da: ampio pranzo-soggiorno con loggia, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e ripostiglio. Da quest'ultimo vano, tramite una scala in legno, è possibile accedere al piano secondo adibito a soffitta. A pertinenza dell'unità, posta a piano terra e accessibile dall'area comune, vi è la centrale termica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 14, Zc. U, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie e compatibili alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di garage posto al piano terra di un corpo di fabbrica inserito in un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, seppur catastalmente distinta e adibita a ricovero coperto di un autovettura, risulta comunicante con il bene 6 del lotto 3 della presente perizia, in quanto il corpo di fabbrica accessorio risulta articolato in due autorimesse dotate di autonomo portone carraio. L'autorimessa risulta prospiciente all'area cortiva comune di cui al sub. 11, collegata alla pubblica via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta utilizzata dall'esecutata Sig.ra dai figli.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.000,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 179, Sub. 9, Zc. U, Categoria A2	Superficie	142,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni. Gli infissi esterni, in legno, si presentano ammalorati e necessitano di un intervento di riparazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terra di un complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità, accessibile dall'area cortiva comune, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegni, n. 2 camere da letto e n. 2 servizi igienici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo n. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	31,50 mq

	- Fig. 12, Part. 179, Sub. 10, Zc. U, Categoria C6		
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie e compatibili alla destinazione d'uso. Si segnala la presenza di un ampio distacco di intonaco sul soffitto del locale.		
Descrizione:	Trattasi di garage posto al piano terra di complesso immobiliare sito nel Comune di Castel Goffredo (MN) al civico n. 10 di Via Principe Amedeo in una zona semi-centrale del paese. L'unità risulta accessibile dalla pubblica via mediante il passaggio sull'area cortiva comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta utilizzata dall'esecutata Sig.ra / dai figli.		

