

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gabrieli Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2024 del R.G.E.	24



Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	26



INCARICO

In data 06/08/2024, il sottoscritto Arch. Gabrieli Giorgio, con studio in Via Aia Madama, 1 - 46035 - Ostiglia (MN), email studio@architettogabrieli.com, PEC giorgio.gabrieli@archiworldpec.it, Tel. 0386 800192, Fax 0386 804882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2024 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 Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

Trattasi di un appartamento sito al Piano Primo di un piccolo condominio in via Carso n. 30/32 del Comune di Asola.

Esso è composto da: ingresso-cucina-soggiorno in unico ambiente, piccolo disimpegno che consente di accedere alla stanza letto e al bagno.

Dalla zona giorno e dalla stanza letto si accede ad un piccolo balcone.

All'appartamento si accede dall'ingresso comune a 4 unità al Piano Primo e a due unità al Piano Terra.

L'atrio comune consente di accedere alla rampa scale. Esso è collegato con il piano interrato dove sono dislocati i garage.

L'edificio è urbanisticamente inserito nell'ambito identificato come di: trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2).

Il complesso condominiale si affaccia su via Carso e può usufruire di area di parcheggio pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Trattasi di un garage sito al Piano Scantinato di un piccolo condominio in via Carso n. 30/32 del Comune di Asola.

Al garage si accede dal percorso carrabile su area condominiale, con scivolo e corsia interna sottostante ai sovrastanti alloggi.

E' parte integrante dell'edificio condominiale urbanisticamente inserito nell'ambito identificato come di: trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2).



Il complesso condominiale si affaccia su via Carso e può usufruire di area di parcheggio pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

L'appartamento di cui al mappale 262 sub 11 confina al piano con: sub 12, sub 10 e sub 13.

L'immobile condominiale confina: a Nord con il mappale 222, a Sud con il mappale 263 e 283 strada, a Est con il mappale 265 e 221, a Ovest con il mappale 231.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Il garage di cui al mappale 262 sub 25 confina al piano con: sub 24, sub 34.

L'immobile condominiale confina: a Nord con il mappale 222, a Sud con il mappale 263 e 283 strada, a Est con il mappale 265 e 221, a Ovest con il mappale 231.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	1°
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	27,00 mq	0,5	13,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1998 al 14/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 262, Sub. 11 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 VANI Rendita € 189,80
Dal 14/12/1998 al 07/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 262, Sub. 11 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 51 mq Rendita € 189,80 Piano 1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1998 al 14/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 262, Sub. 25 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Rendita € 57,02 Piano S1
Dal 14/12/1998 al 07/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 262, Sub. 25 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 23 mq Rendita € 57,02 Piano S1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	262	11		A3	5	3,5 VANI	51 mq	189,8 €	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 ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	262	25		C6	3	23	23 mq	57,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

L'immobile è occupato con contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 07/05/2021 registrato telematicamente a cremona il 10/05/2021 al n. 2248 serie 3T



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

L'immobile è occupato con contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 07/05/2021 registrato telematicamente a cremona il 10/05/2021 al n. 2248 serie 3T

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

L'immobile è occupato con contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 07/05/2021 registrato telematicamente a cremona il 10/05/2021 al n. 2248 serie 3T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

L'immobile è occupato con contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 07/05/2021 registrato telematicamente a cremona il 10/05/2021 al n. 2248 serie 3T

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

Dal sopralluogo all'interno dell'immobile non sono emerse situazioni di degrado estetiche, tranne che per quanto attiene agli oscuri esterni che presentano i segni del tempo.
Lo stato conservativo è buono e rispecchia la condizione derivante dal tempo trascorso dall'epoca costruttiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Dal sopralluogo all'interno dell'immobile non sono emerse particolari situazioni di degrado estetiche.
Lo stato conservativo è buono e rispecchia la condizione derivante dal tempo trascorso dall'epoca costruttiva.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

le parti comuni consistono nell'androne di ingresso, vano scala, corridoio disimpegno al piano, giardino e corsia di accesso ai garage nel piano cantinato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Le parti comuni consistono nell'androne di ingresso, vano scala, corridoio disimpegno al piano, giardino e corsia di accesso ai garage nel piano cantinato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

Non sono stati riscontrate servitù.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Non sono stati riscontrate servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

Dal sopralluogo non è stato possibile esaminare le fondazioni e le strutture murarie portanti nonché i solai. Le parti interrata visibili nel piano scantinato sono visibili.

Vista l'epoca costruttiva e lo stato dei luoghi apparente si presume quanto segue per quanto alle strutture:

Fondazioni: in calcestruzzo

Altezza interna utile: appartamento ml. 2,70

strutture portanti verticali: in calcestruzzo a vista e blocchi di cemento per la parte interrata, muratura portante per le parti fuori terra

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde

per le finiture e impianti:

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in mattonelle di ceramica

rivestimenti: nel bagno in ceramica smaltata

Infissi esterni ed interni: esterni: in legno con vetrocamera risalente all'epoca costruttiva, oscuri in legno degradati dal tempo; porte interne in pannello tamburato finitura tipo legno

Scale: condominiali in marmo tipo granito

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia risalente all'epoca costruttiva, Impianto di riscaldamento con caldaia a gas posizionata all'interno dell'alloggio; raffrescamento estivo con split a muro e unità esterna

Terreno : giardino condominiale

Posto auto: privato nel piano scantinato

Dotazioni condominiali: vano scala

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Dal sopralluogo non è stato possibile esaminare le fondazioni mentre le strutture murarie portanti piano scantinato e il solaio primo sono visibili.

Vista l'epoca costruttiva e lo stato dei luoghi apparente si presume quanto segue per quanto alle strutture:

Fondazioni: in calcestruzzo

Altezza interna utile: ml. 2,40

strutture portanti verticali: in calcestruzzo e blocchi di cemento per la parte interrata e muratura portante per le parti fuori terra

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde



per le finiture e impianti:

Pareti esterne ed interne: esterne intonacate e tinteggiate, interne al piano scantinato a vista

Pavimentazione interna: del piano scantinato/garage in cemento rifinito al quarzo

rivestimenti: al piano cantinato nessuno

Infissi esterni ed interni: basculante in metallo

Scale: condominiali in marmo tipo granito

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico a vista risalente all'epoca costruttiva,

Terreno : giardino condominiale

Posto auto: privato nel piano scantinato

Dotazioni condominiali: vano scala

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/05/2021
- Scadenza contratto: 21/05/2025
- Scadenza disdetta: 21/12/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Non è stata rilevata causa in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'immobile (costituito da Bene 1 e Bene 2), è occupato con contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 07/05/2021 registrato telematicamente a cremona il 10/05/2021 al n. 2248 serie 3T. per un importo annuo di euro 3.600,00 annuo in rate da euro 300,00 mensili per i 12 mesi annuali.

La scadenza contrattuale è al 21 maggio 2025 rinnovabile automaticamente nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta ai sensi art. 3 comma 1 della legge 9.12.1998 n. 431 almeno sei mesi prima



della scadenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/05/2021
- Scadenza contratto: 21/05/2025
- Scadenza disdetta: 21/12/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Non è stata rilevata causa in corso per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'immobile (costituito da Bene 1 e Bene 2), è occupato con contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 07/05/2021 registrato telematicamente a cremona il 10/05/2021 al n. 2248 serie 3T. per un importo annuo di euro 3.600,00 annuo in rate da euro 300,00 mensili per i 12 mesi annuali.

La scadenza contrattuale è al 21 maggio 2025 rinnovabile automaticamente nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta ai sensi art. 3 comma 1 della legge 9.12.1998 n. 431 almeno sei mesi prima della scadenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1998 al 07/12/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BOSCHETTI ANNALISA	14/12/1998	507	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	29/12/1998	4547	3006
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1998 al 07/12/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BOSCHETTI ANNALISA	14/12/1998	507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	29/12/1998	4547	3006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 07/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/11/2010
Reg. gen. 5419 - Reg. part. 1199
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Notaio Ponderano Altavilla Giampiero
Data: 28/10/2010
N° repertorio: 1291/977
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/06/2022
Reg. gen. 3297 - Reg. part. 598
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.306,60
Rogante: GIUDICE DI PACE DI REGGIO EMILIA
Data: 31/05/2021
N° repertorio: 1029

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2024
Reg. gen. 3450 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 07/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/11/2010
Reg. gen. 5419 - Reg. part. 1199
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Notaio Ponderano Altavilla Giampiero
Data: 28/10/2010
N° repertorio: 1291/977
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/06/2022
Reg. gen. 3297 - Reg. part. 598
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.306,60
Rogante: GIUDICE DI PACE DI REGGIO EMILIA
Data: 31/05/2021
N° repertorio: 1029

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2024
Reg. gen. 3450 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CORSO 30/32, PIANO 1°

L'area su cui insiste l'edificio condominiale all'interno del quale si trova il bene oggetto di stima, è inserita nel Piano del Governo del Territorio (PGT) vigente come:

Ambito di trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2)

Sintesi :

Sono ammessi in questo ambito, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito riportati, edifici con destinazione esclusivamente residenziale estensiva.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano urbanistico esecutivo convenzionato.



If max = 0,50 mq/mq
Altezza = 3 piani fuori terra
Rc max = 50 %

Per tali ambiti, oltre alle Norme Generali, valgono le seguenti norme particolareggiate:

TIPOLOGIA EDILIZIA

La fabbricazione deve essere del tipo aperto; non è in ogni modo consentita la costruzione sul ciglio stradale.

RAPPORTO DI COPERTURA:

Rc max = 50% della superficie fondiaria

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

D = H/2 e mai inferiore a m. 5,00

DISTACCO FRA EDIFICI

D = H e mai inferiore a m. 10,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

L'area su cui insiste l'edificio condominiale all'interno del quale si trova il bene oggetto di stima, è inserita nel Piano del Governo del Territorio (PGT) vigente come:

Ambito di trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2)

Sintesi :

Sono ammessi in questo ambito, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito riportati, edifici con destinazione esclusivamente residenziale estensiva.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano urbanistico esecutivo convenzionato.

If max = 0,50 mq/mq

Altezza = 3 piani fuori terra

Rc max = 50 %

Per tali ambiti, oltre alle Norme Generali, valgono le seguenti norme particolareggiate:

TIPOLOGIA EDILIZIA

La fabbricazione deve essere del tipo aperto; non è in ogni modo consentita la costruzione sul ciglio stradale.

RAPPORTO DI COPERTURA:

Rc max = 50% della superficie fondiaria

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

D = H/2 e mai inferiore a m. 5,00

DISTACCO FRA EDIFICI

D = H e mai inferiore a m. 10,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

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

L'edificio condominiale all'interno del quale si trova il bene oggetto di stima, è stato autorizzato con i seguenti atti:

Concessione edilizia: n. 132/1997 del 23/08/1997



Lavori iniziati il 16/12/1997
Lavori ultimati in data 30/03/1999
DIA di variante in data 15/07/1998 protocollo 9685 del 23/07/1998.
Ed è stato reso agibile dal 04/06/2012 con la:
Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 04/06/2012

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo è risultato che: esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

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

L'edificio condominiale all'interno del quale si trova il bene oggetto di stima, è stato autorizzato con i seguenti atti:

Concessione edilizia: n. 132/1997 del 23/08/1997
Lavori iniziati il 16/12/1997
Lavori ultimati in data 30/03/1999
DIA di variante in data 15/07/1998 protocollo 9685 del 23/07/1998.
Ed è stato reso agibile dal 04/06/2012 con la:
Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 04/06/2012

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal sopralluogo è risultato che: esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 497,17

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 717,99

Si allega la previsione dell'Amministrazione Condominiale relativa all'esercizio ordinario 2024/2025 dal quale risulta l'importo a carico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 497,17

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 717,99

Si allega la previsione dell'Amministrazione Condominiale relativa all'esercizio ordinario 2024/2025 dal quale risulta l'importo a carico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°
Trattasi di un appartamento sito al Piano Primo di un piccolo condominio in via Carso n. 30/32 del Comune di Asola. Esso è composto da: ingresso-cucina-soggiorno in unico ambiente, piccolo disimpegno che consente di accedere alla stanza letto e al bagno. Dalla zona giorno e dalla stanza letto si accede ad un piccolo balcone. All'appartamento si accede dall'ingresso comune a 4 unità al Piano Primo e a due unità al Piano Terra. L'atrio comune consente di accedere alla rampa scale. Esso è collegato con il piano interrato dove sono dislocati i garage. L'edificio è urbanisticamente inserito nell'ambito identificato come di: trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2). Il complesso condominiale si affaccia su via Carso e può usufruire di area di parcheggio pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 262, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.400,00
L'importo di stima è stato determinato applicando il valore di mercato corrente ricavato per immobili di pari caratteristiche riportato nell'osservatorio immobiliare della banca dati dell'agenzia delle entrate.
Sono stati tenuti in conto:
 - 1) lo stato di consistenza e di mantenimento
 - 2) le condizioni in cui l'immobile di presenta
 - 3) le dimensioni e il grado di commerciabilità
 - 4) la qualità del contesto edilizio e urbanistico in cui si trova.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1
Trattasi di un garage sito al Piano Scantinato di un piccolo condominio in via Carso n. 30/32 del Comune di Asola. Al garage si accede dal percorso carrabile su area condominiale, con scivolo e corsia interna sottostante ai sovrastanti alloggi. E' parte integrante dell'edificio condominiale urbanisticamente inserito nell'ambito identificato come di: trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2). Il complesso condominiale si affaccia su via Carso e può usufruire di area di parcheggio pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 262, Sub. 25, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.100,00
L'importo di stima è stato determinato applicando il valore di mercato corrente ricavato per immobili di pari caratteristiche riportato nell'osservatorio immobiliare della banca dati dell'agenzia delle entrate.
Sono stati tenuti in conto:
 - 1) lo stato di consistenza e di mantenimento
 - 2) le condizioni in cui l'immobile di presenta
 - 3) le dimensioni e il grado di commerciabilità
 - 4) la qualità del contesto edilizio e urbanistico in cui si trova.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°	54,00 mq	600,00 €/mq	€ 32.400,00	100,00%	€ 32.400,00
Bene N° 2 - Garage Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1	13,50 mq	600,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.100,00
				Valore di stima:	€ 40.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Ostiglia, li 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gabrieli Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - atti autorizzativi - agibilità (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto norme urbanistiche (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - estratto catastale - mappa, planimetrie, visure (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 4 Ortofoto - ortofoto (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 5 Foto - doc. fotografica bene 1, bene 2, esterne (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - valori immobiliari OMI (Aggiornamento al 13/12/2024)



- ✓ N° 8 Altri allegati - rendiconto spese condominiali a carico (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - dati catastali (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - descrizione sintetica (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - scheda di controllo (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - perizia privacy (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - contrattod'affitto (Aggiornamento al 16/12/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°
Trattasi di un appartamento sito al Piano Primo di un piccolo condominio in via Carso n. 30/32 del Comune di Asola. Esso è composto da: ingresso-cucina-soggiorno in unico ambiente, piccolo disimpegno che consente di accedere alla stanza letto e al bagno. Dalla zona giorno e dalla stanza letto si accede ad un piccolo balcone. All'appartamento si accede dall'ingresso comune a 4 unità al Piano Primo e a due unità al Piano Terra. L'atrio comune consente di accedere alla rampa scale. Esso è collegato con il piano interrato dove sono dislocati i garage. L'edificio è urbanisticamente inserito nell'ambito identificato come di: trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2). Il complesso condominiale si affaccia su via Carso e può usufruire di area di parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 262, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'edificio condominiale all'interno del quale si trova il bene oggetto di stima, è inserita nel Piano del Governo del Territorio (PGT) vigente come: Ambito di trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2) Sintesi : Sono ammessi in questo ambito, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito riportati, edifici con destinazione esclusivamente residenziale estensiva. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano urbanistico esecutivo convenzionato. If max = 0,50 mq/mq Altezza = 3 piani fuori terra Rc max = 50 % Per tali ambiti, oltre alle Norme Generali, valgono le seguenti norme particolareggiate: TIPOLOGIA EDILIZIA La fabbricazione deve essere del tipo aperto; non è in ogni modo consentita la costruzione sul ciglio stradale. RAPPORTO DI COPERTURA: Rc max = 50% della superficie fondiaria DISTANZA MINIMA DAI CONFINI D = H/2 e mai inferiore a m. 5,00 DISTACCO FRA EDIFICI D = H e mai inferiore a m. 10,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1
Trattasi di un garage sito al Piano Scantinato di un piccolo condominio in via Carso n. 30/32 del Comune di Asola. Al garage si accede dal percorso carrabile su area condominiale, con scivolo e corsia interna sottostante ai sovrastanti alloggi. E' parte integrante dell'edificio condominiale urbanisticamente inserito nell'ambito identificato come di: trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2). Il complesso condominiale si affaccia su via Carso e può usufruire di area di parcheggio pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 262, Sub. 25, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'edificio condominiale all'interno del quale si trova il bene oggetto di stima, è inserita nel Piano del Governo del Territorio (PGT) vigente come: Ambito di trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2) Sintesi : Sono ammessi in questo ambito, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito riportati, edifici con destinazione esclusivamente residenziale estensiva. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano urbanistico esecutivo convenzionato. If max = 0,50 mq/mq Altezza = 3 piani fuori terra Rc max = 50 % Per tali ambiti, oltre alle Norme Generali, valgono le seguenti norme particolareggiate: TIPOLOGIA EDILIZIA La fabbricazione deve essere del tipo aperto; non è in ogni modo consentita la costruzione sul ciglio stradale. RAPPORTO DI COPERTURA: Rc max = 50% della superficie fondiaria DISTANZA MINIMA DAI CONFINI D = H/2 e mai inferiore a m. 5,00 DISTACCO FRA EDIFICI D = H e mai inferiore a m. 10,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Asola (MN) - via Carso 30/32, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 262, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo all'interno dell'immobile non sono emerse situazioni di degrado estetiche, tranne che per quanto attiene agli oscuri esterni che presentano i segni del tempo. Lo stato conservativo è buono e rispecchia la condizione derivante dal tempo trascorso dall'epoca costruttiva.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al Piano Primo di un piccolo condominio in via Carso n. 30/32 del Comune di Asola. Esso è composto da: ingresso-cucina-soggiorno in unico ambiente, piccolo disimpegno che consente di accedere alla stanza letto e al bagno. Dalla zona giorno e dalla stanza letto si accede ad un piccolo balcone. All'appartamento si accede dall'ingresso comune a 4 unità al Piano Primo e a due unità al Piano Terra. L'atrio comune consente di accedere alla rampa scale. Esso è collegato con il piano interrato dove sono dislocati i garage. L'edificio è urbanisticamente inserito nell'ambito identificato come di: trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2). Il complesso condominiale si affaccia su via Carso e può usufruire di area di parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Asola (MN) - via Carso 30/32, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 262, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	13,50 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo all'interno dell'immobile non sono emerse particolari situazioni di degrado estetiche. Lo stato conservativo è buono e rispecchia la condizione derivante dal tempo trascorso dall'epoca costruttiva.		
Descrizione:	Trattasi di un garage sito al Piano Scantinato di un piccolo condominio in via Carso n. 30/32 del Comune di Asola. Al garage si accede dal percorso carrabile su area condominiale, con scivolo e corsia interna sottostante ai sovrastanti alloggi. E' parte integrante dell'edificio condominiale urbanisticamente inserito nell'ambito identificato come di: trasformazione residenziale estensiva (ex zona C2). Il complesso condominiale si affaccia su via Carso e può usufruire di area di parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO 1°

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/06/2022
Reg. gen. 3297 - Reg. part. 598
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.306,60
Rogante: GIUDICE DI PACE DI REGGIO EMILIA
Data: 31/05/2021
N° repertorio: 1029

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2024
Reg. gen. 3450 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASOLA (MN) - VIA CARSO 30/32, PIANO S1

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 24/06/2022
Reg. gen. 3297 - Reg. part. 598
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.306,60
Rogante: GIUDICE DI PACE DI REGGIO EMILIA
Data: 31/05/2021
N° repertorio: 1029

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2024
Reg. gen. 3450 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

