
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Toregiani Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	11
Premessa.....	11
Descrizione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	12
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	12
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	12
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	13
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	13
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	13
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	14
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	14
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	14
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci.....	15
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	15
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	15
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	16
Lotto 1	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza.....	17
Dati Catastali	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Regolarità edilizia	23
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	24

Titolarità	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	24
Confini	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	25
Consistenza	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	25
Dati Catastali	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	26
Stato conservativo	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	26
Parti Comuni.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	28
Stato di occupazione	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	29
Provenienze Ventennali	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	31
Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	32

Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	33
Regolarità edilizia	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	33
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori.....	34
Lotto 3	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	35
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	35
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	35
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	35
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	35
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	36
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	36
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	36
Titolarità	36
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	36
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	37
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	37
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	37
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	37
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	38
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	38
Confini	38
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	38
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	39
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	39
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	39
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	39
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	39
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	39

Consistenza.....	40
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	40
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	40
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	40
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	40
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	41
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	41
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	42
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	42
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	42
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	43
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	43
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	44
Dati Catastali	44
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	44
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	45
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	46
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	46
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	47
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	47
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	48
Stato conservativo	48
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	48
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	48
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	48
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	48
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	49

Parti Comuni.....	49
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	49
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	49
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	49
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	49
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	49
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	49
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici	50
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	50
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	50
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	50
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	50
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	50
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	50
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	51
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	51
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	51
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	52
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	53
Stato di occupazione	53
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	53
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	54
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	54
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	54

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	55
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	55
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	55
Provenienze Ventennali	56
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	56
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	57
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	57
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	58
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	58
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	59
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	59
Formalità pregiudizievoli	60
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	60
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	61
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	61
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	62
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	62
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	63
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	63
Regolarità edilizia	64
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	64
Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	64
Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	64
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	65
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29.....	65
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	66
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23.....	66
Lotto 4.....	66
Completezza documentazione ex art. 567.....	66

Titolarità	66
Confini	67
Consistenza	67
Dati Catastali	67
Stato conservativo	68
Parti Comuni.....	68
Servitù, censo, livello, usi civici	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione	70
Provenienze Ventennali	70
Formalità pregiudizievoli	70
Regolarità edilizia	71
Lotto 5.....	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	72
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	72
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	72
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	72
Titolarità	72
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	72
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	73
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	73
Confini	73
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	73
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	73
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	74
Consistenza.....	74
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	74
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	74
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	75
Cronistoria Dati Catastali.....	75
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	75
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	76
Dati Catastali	76
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	76

Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	77
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	78
Stato conservativo	78
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	78
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	78
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	78
Parti Comuni.....	78
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	78
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	79
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	79
Servitù, censo, livello, usi civici	79
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	79
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	79
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	79
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	80
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	81
Stato di occupazione	82
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	82
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	82
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	82
Provenienze Ventennali	82
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	82
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	83
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	83
Formalità pregiudizievoli	84
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	84
Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	85
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	85
Regolarità edilizia	86
Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	86

Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	86
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	87
Stima / Formazione lotti.....	88
Lotto 1	88
Lotto 2	89
Lotto 3	90
Lotto 4	93
Lotto 5	93
Riepilogo bando d'asta.....	96
Lotto 1	96
Lotto 2	96
Lotto 3	96
Lotto 4	97
Lotto 5	98
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E.	99
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	99
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	99
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 200.000,00	100
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	103
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 220.000,00	104

INCARICO

In data 17/03/2023, il sottoscritto Ing. Toregiani Paolo, con studio in Via XX Settembre, 24 E - 46040 - Solferino (MN), email paolo.toregiani@gmail.com;paolo.toregiani@libero.it, PEC paolo.toregiani@ingpec.eu, Tel. 0376 1818405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 11** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci
- **Bene N° 13** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6
- **Bene N° 14** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2
- **Bene N° 15** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI

Appartamento posto al primo piano di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Caste d'Ario in Via Antonio Gramsci; l'unità comprende una cantina al piano terreno ed un ripostiglio al piano terzo.

La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Caste d'Ario in Via Daniele Sartori.

La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La denominazione della Via è stata mutata da Via Daniele Sartori a Via Pasubio

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Garage posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Caste d'Ario in Via Daniele Sartori.

La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Fabricato adibito all'uso di deposito individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23.

L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

Il fabbricato non esiste più in quanto da tempo demolito.

Viene in questa sede riportato solamente in quanto indicato nella procedura.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23.

L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23.

L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23.

L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Appartamento disposto su due livelli (piano terra e piano primo) individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 29.

L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Appartamento disposto su due livelli (piano terra e piano primo) individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 29.

L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

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° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Area cortiliva individuata nell'ambito di una proprietà più ampia comprendente unità abitative, depositi ed autorimesse sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23.

L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

L'area è classificata come BENE COMUNE NON CENSIBILE

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° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Cabina elettrica individuata nel margine meridionale di una proprietà più ampia comprendente unità abitative, depositi ed autorimesse sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23.

L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

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° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI

Appartamento posto al primo piano di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Caste d'Ario in Via Antonio Gramsci; l'unità comprende una cantina al piano terreno.

La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.

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° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

Appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Strada Cesure n.6; l'immobile è dotato di tettoia per il parcheggio delle autovetture e di piscina scoperta.

La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.

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° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Strada Cesure n.2.

La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.

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° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

fabbricato su un livello fuori terra adibito ad uso promiscuo sito nell'ambito dell'area cortiliva di un edificio di tipo bifamiliare posto nel territorio del Comune di Casteldario in strada Cesure n.2.

La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

APPARTAMENTO:

NORD: Area cortiliva comune

EST: Altra unità immobiliare/Vano scale comune

SUD: Area cortiliva comune

OVEST: Altra unità immobiliare/Vano scale comune

CANTINA:

NORD: Corridoio comune

EST: Altra unità immobiliare

SUD: Area cortiliva comune

OVEST: Altra unità immobiliare

AUTORIMESSA:

NORD: Corridoio comune

EST: Altra unità immobiliare

SUD: Area cortiliva comune

OVEST: Vano scale comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	17,40 mq	17,40 mq	0,25	4,35 mq	0,00 m	1
Cantina	9,70 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	2,50 m	T
Autorimessa	14,80 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,50 m	T
Sottotetto (autonomo)	20,00 mq	22,50 mq	0,20	4,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				119,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categorie	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	8	885	2		A2	2	6,5 vani	106 mq	402,84 €	PT-1-3	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile corrisponde a quanto indicato sulle planimetrie catastali.

Si pone in evidenza il fatto che le autorimesse sono indicate in planimetria come "rustici" e sono rappresentate unitamente alle abitazioni su un'unica scheda.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare, realizzato negli anni settanta del ventesimo secolo versa, nel complesso, in discrete condizioni.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, oggetto di frequenti opere di manutenzione ordinaria è in buone condizioni tenuto conto dell'età del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'appartamento gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza per una quota millesimale pari a : 57,06/1000

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO

L'appartamento di cui alla presente relazione di stima è posto al piano primo di un fabbricato condominiale ad uso residenziale facente parte di un compendio di tre palazzine sviluppantesi su tre livelli fuori terra site nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in Via Gramsci; l'unità abitativa fa parte di un compendio immobiliare che comprende anche una cantina ed un'autorimessa poste al piano terreno ed una soffitta individuata al piano terzo della stessa palazzina.

Il fabbricato composto di sei appartamenti con annesse le relative autorimesse, cantine e soffitte è stato edificato nei primi anni ottanta del ventesimo secolo ed evidenzia un impianto strutturale di tipo

convenzionale:

- Strutture di fondazione in calcestruzzo armato.
- Strutture verticali in muratura di laterizio con pilastri in calcestruzzo armato.
- Orizzontamenti e copertura in laterocemento.
- Gronda in calcestruzzo intonacata.

Le strutture, realizzate in accordo alle norme di calcolo vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio, non evidenziano caratteristiche di tipo sismoresistente.

Le pareti perimetrali non sono isolate e sono esternamente rifinite con intonaco ad effetto "graffiato" tinteggiato di colore sui toni delle terre.

I canali di gronda ed i tubi pluviali sono in lamiera d'acciaio preverniciata di colore testa di moro, il manto di copertura è in tegole di calcestruzzo tipo Wierer.

L'edificio è dotato di area cortiliva ad uso in comune con le altre unità facenti parte del compendio immobiliare. Il cortile è utilizzato in parte come via di accesso per le autorimesse con superficie pavimentata in battuto di calcestruzzo ed in parte adibita a giardino; le porzioni utilizzate come giardino comune sono sopraelevate rispetto al piano stradale e protette da muretti in calcestruzzo.

L'area pertinenziale del complesso edilizio non è recintata, l'accesso avviene direttamente dalla pubblica via senza l'interposizione di cancelli o sbarre.

Il condominio si mostra in discrete condizioni d'uso con riferimento al periodo costruttivo; le superfici esterne avrebbero bisogno di opere di tinteggiatura.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dall'area cortiliva a mezzo di un vano scale condominiale che distribuisce gli ingressi alle unità residenziali ed alle autorimesse e cantine poste al piano interrato; al piano primo, dal portoncino di ingresso, si accede direttamente allo spazio di soggiorno senza l'interposizione di spazi-filtro; il soggiorno comunica direttamente con la cucina; un piccolo corridoio consente l'ingresso ad un ripostiglio, al bagno ed a due camere da letto; l'appartamento gode inoltre della presenza di due balconi posti sui lati esterni.

I materiali di finitura e gli impianti risalgono al periodo di costruzione; l'immobile, mantenuto, si presenta in uno stato di conservazione discreto.

Le pareti sono state imbiancate di recente; i principali elementi di finitura quali le pavimentazioni, i rivestimenti ed i serramenti interni sono obsoleti e mostrano segni di usura.

Le principali caratteristiche degli ambienti sono:

Finestre con doppio serramento; serramento interno con telaio in legno, vetratura di tipo semplice e maniglia in lega color ottone brunito e serramento esterno in alluminio anodizzato di colore dorato e vetratura di tipo isolante; il sistema di oscuramento è realizzato con tapparelle ad azionamento manuale in materiale plastico di colore marrone; i bancali e le soglie (per porte-finestre) sono in marmo a finitura opaca.

Porte interne in legno a struttura tamburata con impiallacciatura ad effetto noce; maniglia in lega color ottone brunito.

Pavimentazione interna in ceramica di qualità ordinaria con decori e cromie di tipo obsoleto (la pavimentazione risale al periodo di costruzione dell'edificio)

Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro.

Sanitari in ceramica smaltata bianca, rubinetterie in ottone cromato.

Le caratteristiche principali degli impianti sono:

Impianto elettrico realizzato "sotto traccia" ai tempi della realizzazione dell'intero immobile; l'impianto non è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e non è conforme alla vigente normativa.

Impianto di riscaldamento realizzato a mezzo di termosifoni in alluminio asserviti ad un gruppo termico alimentato a gas installato a parete in bagno; l'acqua calda sanitaria è prodotta dallo stesso gruppo termico con funzione istantanea e di accumulo; l'impianto non è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e non è conforme alla vigente normativa.

Impianto idraulico di tipo tradizionale con tubazioni di alimentazione e scarico integrate nei massetti della pavimentazione; l'impianto è regolarmente allacciato all'acquedotto ed alla pubblica fognatura.

AUTORIMESSA E CANTINA

I vani evidenziano finiture improntate alla massima semplicità; le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco; i serramenti sono in lamiera con apertura ad anta (cantina) e di tipo basculante per l'autorimessa; il pavimento è in battuto di cemento; l'impianto elettrico, di tipo minimale, è dotato di illuminazione e forza motrice,

SOFFITTA

Il vano evidenzia finitura e livello impiantistico analoghi a quello dell'autorimessa e della cantina; l'unica differenza consiste nella pavimentazione che è realizzata in ceramica anziché in battuto di calcestruzzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2016
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di quattro anni (01/02/2016- 21/01/2024) rinnovabile tacitamente di altri quattro anni (fino al 31/01/2024)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1978 al 13/09/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FINADRI	08/09/1978	1145	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	21/09/1978	6442	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/1979 al 03/04/2009	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	26/09/1980	7156	5257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA	26/09/1980	15	705
Dal 03/04/2009 al 04/03/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	28/04/2009	5176	2907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA	28/04/2009	2	1630
Dal 04/03/2010 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IERVOLINO	04/03/2010	2826	1753
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	09/03/2010	2822	1721
		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.

L'atto di compravendita del 08/09/1978 riporta quanto segue:

"si precisa che: l'area comune è di compendio delle palazzine A - B - C ed è identificata nel CTR di Castldario al Fg. 8 mappale 761 di mq. 3.700; per una migliore utilizzazione dei beni comuni la parte venditrice delimitò le zone di uso esclusivo e comone delle singole palazzine. Le indicate zone sono riportate nella planimetria allegata sotto A al dimesso atto e sono le seguenti: - zona in uso esclusivo delle palazzine A - B - C, tinteggiatura gialla; - zona di uso esclusivo alla palazzina B con facoltà per gli occupanti le palazzine A e C di transito pedonale e con mezzi di emergenza, tinteggiatura bleu; zona in uso esclusivo alla mansarda dell'edificio A, non tinteggiata; che la vendita comprende oltre all'area comune (comprensiva di recinzione, muretti ed impianto di illuminazione), la quota proporzionale dei seguenti enti, comuni alla sola palazzina C, e precisamente: centrale termica, impianto fognario fino al collettore, autoclave; tutti gli altri enti che, fatta eccezione per il suolo, il CC dichiara comuni negli edifici condominiali; lo stenditoio nel sottotetto sul lato sinistro della scala A è parte comune ai soli appartamenti identificati con le planimetrie 949/78 - 950/78 - 948/78; che l'area scoperta di compendio delle tre palazzine sarà sistemata dalla parte venditrice, esclusi gli impianti a verde; che i cespiti venduti hanno nei confronti dell'intero complesso la seguente caratura millesimale 57,06/1000".

L'atto di compravendita del 04/03/2010 riportava quanto segue:

"la vendita comprende i proporzionali diritti condominiali alle cose comuni del fabbricato del quale è parte, quali risultano dalla legge (art. 1117 CC), dal regolamento di condominio, ove esistente, e dai titoli di provenienza: Quota millesimale pari a 57,06/1000"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023
Reg. gen. 800 - Reg. part. 93
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza ai seguenti provvedimenti:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 864 del 19/01/1976

CONCESSIONE EDILIZIA N. 969 del 01/06/1978 (variante alla precedente)

L'immobile è agibile con permesso di abitabilità n. 864/C del 06/09/1978 (agibilità con sopralluogo)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sopralluogo ha evidenziato quanto segue:

L'appartamento è pienamente conforme a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali e sulle planimetrie catastali.

L'autorimessa è conforme alla rappresentazione catastale ed a quella progettuale.

La cantina è conforme solamente agli elaborati catastali; sugli elaborati originali di progetto è rappresentata come indivisa da quella adiacente, senza parete divisoria; gli oneri per la regolarizzazione urbanistica saranno quantificati come deprezzamento in sede di stima.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

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° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

APPARTAMENTO:

NORD: Area cortiliva comune

EST: Area cortiliva comune

SUD: Vano scale comune/altra unità immobiliare

OVEST: Altra unità immobiliare

CANTINA:

NORD: Corridoio comune

EST: Vano scale comune
SUD: Altra unità immobiliare
OVEST: Area cortiliva comune

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

APPARTAMENTO:

NORD: Area cortiliva comune
EST: Area cortiliva comune
SUD: Vano scale comune/altra unità immobiliare
OVEST: Altra unità immobiliare

CANTINA:

NORD: Corridoio comune
EST: Vano scale comune
SUD: Altra unità immobiliare
OVEST: Area cortiliva comune

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,00 mq	27,00 mq	0,5	13,50 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	204	8		A2	4	5 vani	94 mq	438,99 €	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° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	204	12		C6	2	24mq	34 mq	63,21 €	ST	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'immobile si mostra in discreto stato di conservazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'immobile si mostra in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'appartamento gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'autorimessa gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'appartamento di cui alla presente relazione di stima è posto al piano secondo di un fabbricato condominiale ad uso residenziale sviluppatosi su tre livelli fuori terra sito nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in Via Pasubio.

Il fabbricato composto di undici appartamenti con annesse le relative autorimesse e cantine è stato edificato nei primi anni ottanta del ventesimo secolo ed evidenzia un impianto strutturale di tipo convenzionale:

- Strutture di fondazione in calcestruzzo armato.
- Strutture verticali in muratura di laterizio con pilastri in calcestruzzo armato.
- Orizzontamenti e copertura in laterocemento.
- Gronda in calcestruzzo intonacata.

Le strutture, realizzate in accordo alle norme di calcolo vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio, non evidenziano caratteristiche di tipo sismoresistente.

Le pareti perimetrali non sono isolate e sono esternamente rifinite con intonaco ad effetto "graffiato" tingeggiato di colore sui toni delle terre.

I canali di gronda ed i tubi pluviali sono in lamiera d'acciaio preverniciata di colore testa di moro, il manto di copertura è in tegole di calcestruzzo tipo Wierer.

L'edificio è dotato di area cortiliva ad uso in comune con le altre unità facenti parte del compendio immobiliare. Il cortile è utilizzato in parte come via di accesso per le autorimesse con superficie pavimentata in battuto di calcestruzzo ed in parte adibita a giardino; le porzioni utilizzate come giardino comune sono sopraelevate rispetto al piano stradale e protette da muretti in calcestruzzo.

L'area pertinenziale del complesso edilizio è recintata con muretto e sovrastante cancellata metallica su lato fronte strada e con muretto e sovrastante rete plastificata a maglia romboidale sugli altri lati.

Il condominio si mostra in discrete condizioni d'uso con riferimento al periodo costruttivo; le superfici esterne avrebbero bisogno di opere di tinteggiatura.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dall'area cortiliva a mezzo di un vano scale condominiale che distribuisce gli ingressi alle unità residenziali ed alle autorimesse e cantine poste al piano interrato; al piano secondo, dal portoncino di ingresso, si accede direttamente allo spazio di soggiorno senza l'interposizione di spazi-filtro; il soggiorno comunica direttamente con la cucina; un piccolo corridoio consente l'ingresso ad un ripostiglio, al bagno ed a due camere da letto; l'appartamento gode inoltre della presenza di un balcone a loggiato che si apre sul vano di soggiorno.

I materiali di finitura e gli impianti risalgono al periodo di costruzione; l'immobile, mantenuto, si presenta in uno stato di conservazione discreto.

Le pareti sono state imbiancate di recente; i principali elementi di finitura quali le pavimentazioni, i rivestimenti ed i serramenti interni sono obsoleti e mostrano segni di usura.

Le principali caratteristiche degli ambienti sono:

Serramenti esterni con telaio in legno, vetratura di tipo isolante e manigliera in lega color ottone lucido; il sistema di oscuramento è realizzato con tapparelle ad azionamento manuale in materiale plastico di colore marrone; i bancali e le soglie (per porte-finestre) sono in marmo a finitura opaca.

Porte interne in legno a struttura tamburata con impiallacciatura ad effetto noce ; manigliera in lega color ottone lucido.

Pavimentazione interna in ceramica di qualità ordinaria con decori e cromie di tipo obsoleto (la pavimentazione risale al periodo di costruzione dell'edificio)

Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro.

Sanitari in ceramica smaltata bianca, rubinetterie in ottone cromato.

Le caratteristiche principali degli impianti sono:

Impianto elettrico realizzato "sotto traccia" ai tempi della realizzazione dell'intero immobile; l'impianto non è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e non è conforme alla vigente normativa.

Impianto di riscaldamento realizzato a mezzo di termosifoni in alluminio asserviti ad un gruppo termico alimentato a gas installato a parete in bagno; l'acqua calda sanitaria è prodotta dallo stesso gruppo termico con funzione istantanea e di accumulo; l'impianto non è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e non è conforme alla vigente normativa.

Impianto idraulico di tipo tradizionale con tubazioni di alimentazione e scarico integrate nei massetti della pavimentazione; l'impianto è regolarmente allacciato all'acquedotto ed alla pubblica fognatura.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione estiva del tipo a "split" con gruppi motocondensanti installati all'esterno sul balcone.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'autorimessa di cui alla presente relazione di stima è posta al piano terreno di un fabbricato condominiale ad uso residenziale sviluppatosi su tre livelli fuori terra sito nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in Via Pasubio.

Il fabbricato composto di undici appartamenti con annesse le relative autorimesse e cantine è stato edificato nei primi anni ottanta del ventesimo secolo ed evidenzia un impianto strutturale di tipo convenzionale:

- Strutture di fondazione in calcestruzzo armato.
- Strutture verticali in muratura di laterizio con pilastri in calcestruzzo armato.
- Orizzontamenti e copertura in laterocemento.
- Gronda in calcestruzzo intonacata.

Le strutture, realizzate in accordo alle norme di calcolo vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio, non evidenziano caratteristiche di tipo sismoresistente.

Le pareti perimetrali non sono isolate e sono esternamente rifinite con intonaco ad effetto "graffiato" tinteggiato di colore sui toni delle terre.

I canali di gronda ed i tubi pluviali sono in lamiera d'acciaio preverniciata di colore testa di moro, il manto di

copertura è in tegole di calcestruzzo tipo Wierer.

L'edificio è dotato di area cortiliva ad uso in comune con le altre unità facenti parte del compendio immobiliare. Il cortile è utilizzato in parte come via di accesso per le autorimesse con superficie pavimentata in battuto di calcestruzzo ed in parte adibita a giardino; le porzioni utilizzate come giardino comune sono sopraelevate rispetto al piano stradale e protette da muretti in calcestruzzo.

L'area pertinenziale del complesso edilizio è recintata con muretto e sovrastante cancellata metallica su lato fronte strada e con muretto e sovrastante rete plastificata a maglia romboidale sugli altri lati.

Il condominio si mostra in discrete condizioni d'uso con riferimento al periodo costruttivo; le superfici esterne avrebbero bisogno di opere di tinteggiatura.

L'accesso all'autorimessa avviene direttamente dall'area cortiliva a mezzo di un percorso pavimentato in battuto di calcestruzzo oppure, a piedi, mediante un vano scale condominiale che distribuisce gli ingressi alle unità residenziali ed alle autorimesse e cantine poste al piano interrato; i materiali di finitura e l'impianto elettrico risalgono al periodo di costruzione; l'immobile, mantenuto, si presenta in uno stato di conservazione discreto.

Le pareti sono state imbiancate di recente; la pavimentazione ed i serramenti esterni (portone basculante in lamiera) mostrano segni di usura.

Le caratteristiche principali degli impianti sono:

Impianto elettrico di tipo minimale realizzato "sotto traccia" ai tempi della realizzazione dell'intero immobile; l'impianto non è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e non è conforme alla vigente normativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2000 al 15/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO PIERPALOLO IACOPPE	12/07/2000	5080	651
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	21/07/2000	8308	5421
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2009 al 08/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERPAOLO IACOPPE	15/12/2009	30635	7707
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	20/12/2009	16433	9427
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2012 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DI MARIA	08/10/2012	18620	5944
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	15/10/2023	10312	7302
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.

L'atto di compravendita del 12/07/2000 riportava quanto segue:

"la vendita viene fatta con la proprietà pro quota e l'uso in comune delle parti indivise quali spettano proporzionalmente ai vari proprietari del fabbricato di cui è porzione in forza di legge e regolamento".

L'atto di compravendita del 15/12/2009 riportava quanto segue:

"la vendita viene fatta con la proprietà pro quota e l'uso in comune delle parti indivise quali spettano proporzionalmente ai vari proprietari del fabbricato di cui è porzione in forza di legge e regolamento".

L'atto di compravendita del 08/10/2012 riportava quanto segue:

"i superiori immobili vengono venduti con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio; Concessione Edilizia n. 414 del 07/10/1982".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2000 al 15/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERPAOLO IACOPPE	12/07/2000	5080	651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	21/07/2000	8308	5421
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2009 al 08/10/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERPAOLO IACOPPE	15/12/2009	30635	7707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	20/12/2009	16433	9427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2012 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DI MARIA	08/10/2012	18620	5944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
MANTOVA	15/10/2023	10312	7302		

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.

L'atto di compravendita del 12/07/2000 riportava quanto segue:

"la vendita viene fatta con la proprietà pro quota e l'uso in comune delle parti indivise quali spettano proporzionalmente ai vari proprietari del fabbricato di cui è porzione in forza di legge e regolamento".

L'atto di compravendita del 15/12/2009 riportava quanto segue:

"la vendita viene fatta con la proprietà pro quota e l'uso in comune delle parti indivise quali spettano proporzionalmente ai vari proprietari del fabbricato di cui è porzione in forza di legge e regolamento".

L'atto di compravendita del 08/10/2012 riportava quanto segue:

"i superiori immobili vengono venduti con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio; Concessione Edilizia n. 414 del 07/10/1982".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023
Reg. gen. 800 - Reg. part. 93

Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018

Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023

Reg. gen. 800 - Reg. part. 93

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'immobile risulta agibile.

Il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 414 prot. 4358/81 del 07/10/1982 "Concessione per ottenere un fabbricato di n. 18 alloggi"

CONCESSIONE EDILIZIA n. 414/A prot. 5071 del 23/11/1983 "Variante alla concessione n. 414 del 07/10/1982"

L'immobile è agibile in base al "Permesso di abitabilità" n. 414 del 12/10/1985

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'accesso ad atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario non ha consentito di reperire alcun elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia n. 414/A del 23/11/1983 (Variante alla precedente).

Il sopralluogo non ha pertanto consentito di verificare la conformità urbanistica dell'immobile in quanto i disegni allegati alla concessione originaria mostrano un immobile diverso per dimensioni esterne, distribuzione interna e numero di alloggi.

La conformità può essere solamente "presunta" in quanto l'immobile è agibile sulla scorta di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 12/10/1985 e la rappresentazione catastale è assolutamente conforme allo stato dei luoghi.

L'incerta situazione urbanistica suggerisce, comunque, di tenere conto di una percentuale di deprezzamento da applicare in fase di stima del lotto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'immobile risulta agibile.

Il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 414 prot. 4358/81 del 07/10/1982 "Concessione per ottenere un fabbricato di n. 18 alloggi"

CONCESSIONE EDILIZIA n. 414/A prot. 5071 del 23/11/1983 "Variante alla concessione n. 414 del 07/10/1982"

L'immobile è agibile in base al "Permesso di abitabilità" n. 414 del 12/10/1985

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'accesso ad atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario non ha consentito di reperire alcun elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia n. 414/A del 23/11/1983 (Variante alla precedente).

Il sopralluogo non ha pertanto consentito di verificare la conformità urbanistica dell'immobile in quanto i

disegni allegati alla concessione originaria mostrano un immobile diverso per dimensioni esterne, distribuzione interna e numero di alloggi.

La conformità può essere solamente "presunta" in quanto l'immobile è agibile sulla scorta di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 12/10/1985 e la rappresentazione catastale è assolutamente conforme allo stato dei luoghi.

L'incerta situazione urbanistica suggerisce, comunque, di tenere conto di una percentuale di deprezzamento da applicare in fase di stima del lotto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- **Bene N° 11** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

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

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

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° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
SUD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 12
OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/5

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/4
SUD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 12
OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
SUD: ragioni di cui al Foglio n.12, mapp. n. 12
OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 10/302
SUD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
SUD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7
OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 10/301

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: canale irriguo
EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 12
SUD: Stradello Cesure
OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 178 - 10 - 180

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: ragioni di cui al foglio n.9, mapp. n. 179/7 (area cortiliva)
EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 12
SUD: Stradello Cesure
OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7 (area cortiliva)

CONSISTENZA

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Il bene non esiste, non ha alcuna consistenza; la sua superficie sarà considerata nell'area pertinenziale dei fabbricati di cui al Foglio n. 9, part. 10/301-302

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,90 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,90 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	45,00 mq	48,00 mq	0,5	24,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	24,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	52,60 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,50 m	T
Abitazione	38,40 mq	47,30 mq	1	47,30 mq	2,15 m	1
Totale superficie convenzionale:				110,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano primo evidenzia copertura spiovente, l'altezza indicata è quella minima

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	60,75 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,20 m	T
Rustico	7,65 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	2,20 m	T
Abitazione P1	60,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				148,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata al piano primo è quella minima in quanto la copertura è spiovente.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area cortiliva	1050,00 mq	1050,00 mq	0,05	52,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina elettrica	10,00 mq	11,70 mq	1	11,70 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2000 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 284 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14

Con Variazione in soppressione del 01/02/2024, pratica MN0011396, in atti dal 05/02/2024 l'immobile è stato soppresso con Dichiarazione di Demolizione totale

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2003 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 365, Sub. 1

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 05/02/2024 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 179, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 42,14 Piano T

L'immobile, come indicato originariamente nella procedura, al Foglio n. 9 part. 365/1 non era rappresentato sulla mappa catastale ma solamente sulla planimetria.

Per ottenere la corretta corrispondenza catastale si è reso necessario procedere ad un aggiornamento che ne ha mutato la denominazione nell'attuale: Foglio n. 9, part. 179/1.

L'immobile attuale è originato dalla VARIAZIONE del 01/02/2024 Pratica n. MN0011398 in atti dal 05/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 440421. 01/02/2024 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 11398.1/2024)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2003 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 365, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 05/02/2024 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 179, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 42,14 Piano T

L'immobile, come indicato originariamente nella procedura, al Foglio n. 9 part. 365/1 non era rappresentato sulla mappa catastale ma solamente sulla planimetria.

Per ottenere la corretta corrispondenza catastale si è reso necessario procedere ad un aggiornamento che ne ha mutato la denominazione nell'attuale: Foglio n. 9, part. 179/1.

L'immobile attuale è originato dalla VARIAZIONE del 01/02/2024 Pratica n. MN0011403 in atti dal 05/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 440464. 01/02/2024 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 11403.1/2024)

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2003 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 366 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 45 Superficie catastale 48 mq Rendita € 118,53 Piano T
Dal 05/02/2024 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 179, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 Superficie catastale 48 mq Rendita € 118,53 Piano T

L'immobile, come originariamente indicato nella procedura al Foglio n. 9 mapp. n. 366 era rappresentato solamente sulle planimetrie catastali ma non in mappa.

Il necessario aggiornamento catastale ha comportato la variazione di denominazione nell'attuale Foglio n. 9 mapp. 179/6.

VARIAZIONE del 01/02/2024 Pratica n. MN0011405 in atti dal 05/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.440505.01/02/2024 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 11405.1/2024)

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2000 al 26/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 179, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 71,06 Piano T
Dal 02/04/2008 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 179, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 1072
Dal 05/02/2024 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 179, Sub. 7 Categoria E

In seguito all'aggiornamento catastale dovuto all'inserimento in mappa delle autorimesse attualmente indicate al Foglio n. 9 mapp. 179/4 - 179/5 - 179/6, l'immobile ha mutato denominazione in foglio n. 9 mapp. 179/7 mutando natura da area urbana a Bene Comune Non Censibile.

VARIAZIONE del 01/02/2024 Pratica n. MN0011393 in atti dal 05/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.439343.01/02/2024 SOPP.

AREA URBANA PER COST BCNC (n. 11393.1/2024)

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Corrispondenza catastale

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

La particella originaria (Foglio n. 9 part. 284) è stata soppressa in quanto relativa ad un immobile inesistente.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	179	4		C6	2	16	17 mq	42,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato, originariamente indicato al Foglio n.9 part. 365/1 non era rappresentato in mappa; si è reso necessario un aggiornamento catastale che ha comportato la modifica della denominazione nell'attuale Foglio n. 9 mapp. 179/4

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	179	5		C6	2	16	17 mq	42,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato, come originariamente indicato nella procedura (Foglio n. 9 mapp. 365/2) era rappresentato solamente sulle planimetrie catastali ma non in mappa.

Il necessario aggiornamento catastale ne ha mutato la denominazione in Foglio n. 9 part. n. 179/5.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	179	6		C6	2	45	48 mq	118,53 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato, come originariamente indicato nella procedura al Foglio n. 9, part. 366, non era rappresentato in mappa ma solamente sulle planimetrie catastali.

Il necessario aggiornamento catastale ne ha mutato la denominazione nel modo seguente: Foglio n. 9, part. 179/6.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	10	302		A4	2	5 vani	110 mq	196,25 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	10	301		A3	1	6,5 vani		208,13 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva la presenza di una porta interna di collegamento al piano terreno tra il disbrigo ed il ripostiglio; tale leggera difformità non inficia la correttezza della rappresentazione catastale che, pertanto, non sarà modificata.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	179	7		E		1072mq			T	

Corrispondenza catastale

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

Il bene, originariamente identificato in procedurta come "area urbana", in seguito all'aggiornamento catastale divuto alla mancata rappresentazione in mappa delle autorimesse ivi realizzate, ha mutato la sua denominazione in Foglio n. 9 mappa 179/7 classificata come BENE COMUNE NON CENSIBILE alle seguenti unità:

Foglio n. 9 mapp. 179/4
Foglio n. 9 mapp. 179/5
Foglio n. 9 mapp. 179/6
Foglio n. 9 mapp. 10/301
Foglio n. 9 mapp. 10/302

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	179	2		D1				59 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'immobile si mostra in buono stato d'uso

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'immobile si mostra in buono stato di conservazione.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'immobile si mostra in buona condizione.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

la cabina elettrica versa in ottime condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non si rileva la presenza di parti comuni

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza; in particolare gode dell'area cortiliva comune indicata come Bene Comune non censibile ed individuata al Foglio n.9, mapp. 179/7.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza; in particolare gode dell'area cortiliva comune indicata come Bene Comune non censibile ed individuata al Foglio n.9, mapp. 179/7.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza; in particolare gode dell'area cortiliva comune indicata come Bene Comune non censibile ed individuata al Foglio n.9, mapp. 179/7.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'area cortiliva individuata al foglio n.9 part. 179/7 costituisce parte comune all'abitazione di cui alla presente relazione, a quella adiacente ed alle autorimesse che si affacciano sulla medesima area.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'area cortiliva individuata al foglio n.9 part. 179/7 costituisce parte comune all'abitazione di cui alla presente relazione, a quella adiacente ed alle autorimesse che si affacciano sulla medesima area.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

l'area urbana costituisce parte comune agli immobili facenti parte del compendio: le due abitazioni adiacenti di cui al Foglio n.9 mapp.10/301-302 e le autorimesse di cui al Foglio n.9 mapp. 365/1 - 365/2 - 366.

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non si rileva la presenza di parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Servitù industriale in data 13/05/2009 n. 70924/15835 di rep. a ministero Notaio Molinari, trascritta a Mantova il 03/06/2009 ai n.ri 6773/3821 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., con sede in Roma ed a carico di **** Omissis **** gravante sul fabbricato di cui al Foglio n.9 mapp. 179/2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Il bene immobile oggetto della presente relazione consta di un box facente parte di un garage prefabbricato contenente due box auto distinti; l'immobile è completamente prefabbricato e realizzato con pannelli coibentati in lamiera d'acciaio verniciata; il garage, poggiante su una platea in calcestruzzo facente funzioni anche di pavimentazione, è dotato di serramenti esterni (finestre e portoni basculanti), lattonerie di finitura ed impianto elettrico limitato alla sola illuminazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Il bene immobile oggetto della presente relazione consta di un box facente parte di un garage prefabbricato contenente due box auto distinti; l'immobile è completamente prefabbricato e realizzato con pannelli coibentati in lamiera d'acciaio verniciata; il garage, poggiante su una platea in calcestruzzo facente funzioni anche di pavimentazione, è dotato di serramenti esterni (finestre e portoni basculanti), lattonerie di finitura ed impianto elettrico limitato alla sola illuminazione.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Il bene immobile oggetto della presente relazione consta di un garage prefabbricato di consistenti dimensioni (doppio); l'immobile è completamente prefabbricato e realizzato con pannelli coibentati in lamiera d'acciaio verniciata; il garage, poggiante su una platea in calcestruzzo facente funzioni anche di pavimentazione, è dotato di serramenti esterni (finestre e portoni basculanti), lattonerie di finitura ed impianto elettrico limitato alla sola illuminazione.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'unità immobiliare di cui alla presente relazione di stima costituisce la testata di una cortina edilizia sviluppantesi su due livelli un tempo vocata ad uso come abitazione di tipo rurale, al giorno d'oggi facente parte a tutti gli effetti del tessuto urbano del Comune di Casteldario.

L'abitazione, sviluppantesi su due livelli fuori terra, risale ad un'epoca anteriore al 1967 ed è stata completamente ristrutturata nei primi anni duemila; l'edificio evidenzia caratteristiche costruttive di tipo tradizionale:

- Strutture di fondazione in calcestruzzo armato.
- Strutture verticali in muratura di laterizio.
- Orizzontamenti e copertura in legno.
- Gronda in laterizio intonacata.

Le strutture, realizzate in accordo alle norme di calcolo vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio, non evidenziano caratteristiche di tipo sismoresistente.

Le pareti perimetrali non sono isolate e sono esternamente rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore sui toni del bianco e del giallo.

I canali di gronda ed i tubi pluviali sono in lamiera d'acciaio preverniciata di colore testa di moro, il manto di copertura è in tegole a canale di laterizio.

L'edificio è dotato di area cortiliva ad uso in comune con le altre unità facenti parte del compendio immobiliare.

Il cortile è utilizzato in parte come via di accesso per le autorimesse con superficie inghiaata ed in parte adibita a giardino; le porzioni utilizzate come giardino sono inerbite e piantumate.

L'area pertinenziale del complesso edilizio è recintata con muretto e sovrastante cancellata metallica su lato fronte strada e con muretto e sovrastante rete plastificata a maglia romboidale sugli altri lati.

L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortiliva a mezzo di un portoncino con telaio in alluminio e vetro opacizzato che adduce al vano di ingresso/soggiorno ed è direttamente collegato con la cucina; dalla cucina una scala in ferro e legno porta alle camere da letto poste al piano primo; al piano terra, dalla cucina, si accede alla lavanderia ed al bagno.

I materiali di finitura e gli impianti risalgono al periodo di costruzione e sono di qualità discreta; l'immobile,

manutenuto, si presenta in uno stato di conservazione discreto.

Le pareti sono state imbiancate di recente; i principali elementi di finitura quali le pavimentazioni, i rivestimenti ed i serramenti interni sono di discreta fattura ed in buono stato.

Le principali caratteristiche degli ambienti sono:

Serramenti esterni con telaio in pvc di colore bianco, vetratura di tipo isolante e maniglieria in lega di colore bianco; il sistema di oscuramento è realizzato con ante esterne in legno; i bancali e le soglie (per porte-finestre) sono in marmo a finitura opaca.

Porte interne in legno a struttura tamburata con impiallacciatura ad effetto noce ; maniglieria in materiale plastico di colore nero.

Pavimentazione del piano terreno in ceramica di qualità discreta con decori e cromie di tipo ordinario (la pavimentazione risale al periodo di ristrutturazione dell'edificio); pavimentazione del piano primo in parquet.

Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro.

Sanitari in ceramica smaltata bianca, rubinetterie in ottone cromato.

Le caratteristiche principali degli impianti sono:

Impianto elettrico realizzato "sotto traccia" ai tempi della realizzazione dell'intero immobile; l'impianto è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e, per quanto è stato possibile rilevare, è conforme alla vigente normativa.

Impianto di riscaldamento realizzato a mezzo di termosifoni in alluminio asserviti ad un gruppo termico alimentato a gas installato a parete; l'acqua calda sanitaria è prodotta dallo stesso gruppo termico con funzione istantanea e di accumulo; l'impianto è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e, per quanto si è potuto rilevare, è conforme alla vigente normativa.

Impianto idraulico di tipo tradizionale con tubazioni di alimentazione e scarico integrate nei massetti della pavimentazione; l'impianto è regolarmente allacciato all'acquedotto ed alla pubblica fognatura.

L'immobile è dotato di stufa a legna installata in cucina.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'unità immobiliare di cui alla presente relazione di stima costituisce la porzione centrale di una cortina edilizia sviluppatasi su due livelli un tempo vocata ad uso come abitazione di tipo rurale, al giorno d'oggi facente parte a tutti gli effetti del tessuto urbano del Comune di Casteldario.

L'abitazione, sviluppatasi su due livelli fuori terra, risale ad un'epoca anteriore al 1967 e, da allora, è stata oggetto solamente di opere di manutenzione ordinaria oltre che il rifacimento di parte dei pavimenti (incollati sopra gli esistenti); l'edificio evidenzia caratteristiche costruttive di tipo tradizionale:

- Strutture di fondazione in calcestruzzo armato.
- Strutture verticali in muratura di laterizio.
- Orizzontamenti e copertura in legno.
- Gronda in laterizio intonacata.

Le strutture, realizzate in accordo alle norme di calcolo vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio, non evidenziano caratteristiche di tipo sismoresistente.

Le pareti perimetrali non sono isolate e sono esternamente rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore sui toni del bianco e del giallo.

I canali di gronda ed i tubi pluviali sono in lamiera d'acciaio preverniciata di colore testa di moro, il manto di copertura è in tegole a canale di laterizio.

L'edificio è dotato di area cortiliva ad uso in comune con le altre unità facenti parte del compendio immobiliare.

Il cortile è utilizzato in parte come via di accesso per le autorimesse con superficie inghiaata ed in parte adibita a giardino; le porzioni utilizzate come giardino sono inerbite e piantumate.

L'area pertinenziale del complesso edilizio è recintata con muretto e sovrastante cancellata metallica su lato fronte strada e con muretto e sovrastante rete plastificata a maglia romboidale sugli altri lati.

L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortiliva a mezzo di un portoncino con telaio in alluminio e vetro opacizzato che adduce al vano di ingresso dal quale, a mezzo di una scala interna si giunge al piano primo dove

si sviluppa l'abitazione in senso proprio con cucina, soggiorno e due camere da letto; il bagno è posto al piano terreno e vi si accede dal vano di ingresso mediante un disimpegno; al piano terra si rileva la presenza di due vani ripostiglio.

I materiali di finitura e gli impianti risalgono al periodo di costruzione e, pur essendo di discreta qualità, mostrano i segni del tempo; le pavimentazioni sono state rinnovate in epoca più recente; l'immobile, mantenuto, si presenta in uno stato di conservazione discreto.

Le principali caratteristiche degli ambienti sono:

Serramenti esterni con telaio in legno di colore bianco, vetratura di tipo semplice e maniglia in lega di colore anticato; il sistema di oscuramento è realizzato con ante esterne in legno; i bancali e le soglie (per porte-finestre) sono in marmo a finitura opaca.

Porte interne in legno con telaio colorato di bianco ed inseriti in vetro opacizzato ; maniglia in lega di colore ottone anticato.

Pavimentazione del piano terreno in ceramica di qualità discreta con decori e cromie di tipo ordinario; pavimentazione del piano primo in parquet.

Pareti e parte dei soffitti intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro.

Sanitari in ceramica smaltata bianca, rubinetterie in ottone cromato.

Le caratteristiche principali degli impianti sono:

Impianto elettrico realizzato "sotto traccia" ai tempi della realizzazione dell'intero immobile; l'impianto non è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e, per quanto è stato possibile rilevare, non è conforme alla vigente normativa.

Impianto di riscaldamento realizzato a mezzo di termosifoni in alluminio asserviti ad un gruppo termico alimentato a gas installato a parete; l'acqua calda sanitaria è prodotta dallo stesso gruppo termico con funzione istantanea e di accumulo; l'impianto non è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e, per quanto si è potuto rilevare, non è conforme alla vigente normativa.

Impianto idraulico di tipo tradizionale con tubazioni di alimentazione e scarico integrate nei massetti della pavimentazione; l'impianto è regolarmente allacciato all'acquedotto ed alla pubblica fognatura.

L'immobile, da tempo non abitato, evidenzia consistenti tracce di umidità di risalita.

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'immobile si compone di una cabina elettrica di trasformazione MT - BT realizzata sul limitare della proprietà individuata al Foglio n.9 mapp. 179.

L'edificio evidenzia struttura completamente prefabbricata in pannelli di calcestruzzo armato poggiante su fondazioni a platea nervata.

L'edificio non ha impianti se non quelli strettamente necessari all'uso come cabina di trasformazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto è stato stipulato in data 16/06/2022 ed ha durata quadriennale tacitamente rinnovabile; il contratto è stato stipulato tra l'inquilino attuale Sig.**** Omissis **** e l'eredità giacente di [REDACTED] nella persona del Curatore Avv.**** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 420,00

Il prezzo pattuito è comprensivo dell'uso dell'abitazione, dell'autorimessa e di quota parte dell'area cortiliva.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 420,00

Il contratto è stato stipulato in data 16/06/2022 ed ha durata quadriennale tacitamente rinnovabile; il contratto è stato stipulato tra l'inquilino attuale Sig.**** Omissis **** e l'eredità giacente di [REDACTED] nella persona del Curatore Avv.**** Omissis ****.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Sulla quota parte di terreno afferente agli immobili di cui al Foglio n.9 mapp. 10/302 (abitazione) e Foglio n.9 mapp.365/1 (autorimessa) grava il contratto di affitto stipulato in data 16/06/2022.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 420,00

Il contratto è stato stipulato in data 16/06/2022 ed ha durata quadriennale tacitamente rinnovabile; il contratto è stato stipulato tra l'inquilino attuale Sig.**** Omissis **** e l'eredità giacente di [REDACTED] nella persona del Curatore Avv.**** Omissis ****.

Il prezzo pattuito è comprensivo di abitazione, autorimessa e quota parte di area cortiliva.

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANPAOLO FABBI	18/12/2000	46016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	22/12/2000	14171	9044
		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;

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANPAOLO FABBI	18/12/2000	46016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	22/12/2000	14171	9044
		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;

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANPAOLO FABBI	18/12/2000	46016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	22/12/2000	14171	9044
		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;

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANPAOLO FABBI	18/12/2000	46016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	22/12/2000	14171	9044
		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;

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANPAOLO FABBI	18/12/2000	46016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	22/12/2000	14171	9044
		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;

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANPAOLO FABBI	18/12/2000	46016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	22/12/2000	14171	9044
		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;

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANPAOLO FABBI	18/12/2000	46016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	22/12/2000	14171	9044
		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;

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANPAOLO FABBI	18/12/2000	46016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	22/12/2000	14171	9044
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018

Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023

Reg. gen. 800 - Reg. part. 93

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018

Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023

Reg. gen. 800 - Reg. part. 93

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023
Reg. gen. 800 - Reg. part. 93
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023
Reg. gen. 800 - Reg. part. 93

Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023
Reg. gen. 800 - Reg. part. 93
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023

Reg. gen. 800 - Reg. part. 93
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023
Reg. gen. 800 - Reg. part. 93
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023
Reg. gen. 800 - Reg. part. 93
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa è stata realizzata in forza alla DIA P.E. 2001D021 prot. 2920 del 24/03/2001 che prevedeva la demolizione dei vani rustici esistenti e la realizzazione di n.2 nuovi corpi prefabbricati in lamiera adibiti all'uso di autorimessa.

L'immobile è conforme alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi; si rileva la realizzazione in aderenza di altri corpi a struttura precaria con tamponamenti in lamiera; tali superfetazioni devono essere rimosse in quanto non sanabili ritenendo impossibile garantire la "doppia conformità" a livello di normativa strutturale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa è stata realizzata in forza alla DIA P.E. 2001D021 prot. 2920 del 24/03/2001 che prevedeva la demolizione dei vani rustici esistenti e la realizzazione di n.2 nuovi corpi prefabbricati in lamiera adibiti all'uso di autorimessa.

L'immobile è conforme alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi; si rileva la realizzazione in aderenza di altri corpi a struttura precaria con tamponamenti in lamiera; tali superfetazioni devono essere rimosse in quanto non sanabili ritenendo impossibile garantire la "doppia conformità" a livello di normativa strutturale.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa è stata realizzata in forza alla DIA P.E. 2001D021 prot. 2920 del 24/03/2001 che prevedeva la demolizione dei vani rustici esistenti e la realizzazione di n.2 nuovi corpi prefabbricati in lamiera adibiti all'uso di autorimessa.

L'immobile è conforme alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi; si rileva la realizzazione in aderenza di altri corpi a struttura precaria con tamponamenti in lamiera; tali superfetazioni devono essere rimosse in quanto non sanabili ritenendo impossibile garantire la "doppia conformità" a livello di normativa strutturale.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'immobile, risalente ad un periodo databile ai primi anni del ventesimo secolo, è stato completamente ristrutturato in forza alla DIA P.E. 2001D037 del 15/05/2001

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.

L'immobile è conforme a quanto autorizzato.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile per caratteristiche costruttive e tipologiche pare risalire ai primi anni del ventesimo secolo; da allora è stato oggetto di interventi di manutenzione che non ne hanno stravolto la morfologia; l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldario non ha evidenziato la presenza di pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della presente relazione di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Il sopralluogo ha evidenziato la realizzazione di volumi edificati con struttura precaria e tamponamenti in lamiera tra gli spazi lasciati dalle autorimesse; questi fabbricati, poco più che baracche sono stati realizzati in autocostruzione senza alcun rispetto per le normative tecniche vigenti, non essendo sanabili (certificare la doppia conformità normativa è impensabile) dovranno essere rimossi; i costi sono valutati in sede di stima del lotto.

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'immobile risulta agibile.

La cabina elettrica è stata realizzata in forza alla Denuncia di Inizio Attività prot. 8860 del 02/10/2007. Il manufatto è agibile in seguito a "Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche" del 04/04/2008

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

APPARTAMENTO:

NORD: Area cortiliva comune

EST: Area cortiliva comune

SUD: Area cortiliva comune

OVEST: Altra unità immobiliare

CANTINA:

NORD: Locale caldaia comune

EST: Area cortiliva comune - passaggio comune

SUD: passaggio comune - altra unità immobiliare

OVEST: Altra unità immobiliare

AUTORIMESSA:

NORD: Area cortiliva comune/altra unità immobiliare

EST: Passaggio comune

SUD: Altra unità immobiliare - passaggio comune

OVEST: Area cortiliva comune/altra unità immobiliare

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	4,35 mq	4,35 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	1
Autorimessa	15,65 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,00 m	T
Cantina	8,50 mq	11,80 mq	0,20	2,36 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				117,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	887	1		A2	2	6,5 vani		402,84 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile corrisponde a quanto indicato sulle planimetrie catastali.

Si pone in evidenza il fatto che le autorimesse sono indicate in planimetria come "rustici" e sono rappresentate unitamente alle abitazioni su un'unica scheda.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare, realizzato negli anni settanta del ventesimo secolo versa, nel complesso, in discrete condizioni.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, oggetto di frequenti opere di manutenzione ordinaria è in buone condizioni tenuto conto dell'età del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'appartamento gode della comproprietà delle parti comuni facenti parte del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO

L'appartamento di cui alla presente relazione di stima è posto al piano primo di un fabbricato condominiale ad uso residenziale facente parte di un compendio di tre palazzine sviluppatasi su tre livelli fuori terra site nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in Via Gramsci; l'unità abitativa fa parte di un compendio immobiliare che comprende anche una cantina ed un'autorimessa poste al piano terreno della stessa palazzina.

Il fabbricato composto di quattro appartamenti con annesse le relative autorimesse, cantine e soffitte è stato edificato nei primi anni ottanta del ventesimo secolo ed evidenzia un impianto strutturale di tipo convenzionale:

- Strutture di fondazione in calcestruzzo armato.
- Strutture verticali in muratura di laterizio con pilastri in calcestruzzo armato.
- Orizzontamenti e copertura in laterocemento.
- Gronda in calcestruzzo intonacata.

Le strutture, realizzate in accordo alle norme di calcolo vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio, non evidenziano caratteristiche di tipo sismoresistente.

Le pareti perimetrali non sono isolate e sono esternamente rifinite con intonaco ad effetto "graffiato" tinteggiato di colore sui toni delle terre.

I canali di gronda ed i tubi pluviali sono in lamiera d'acciaio preverniciata di colore testa di moro, il manto di copertura è in tegole di calcestruzzo tipo Wierer.

L'edificio è dotato di area cortiliva ad uso in comune con le altre unità facenti parte del compendio immobiliare. Il cortile è utilizzato in parte come via di accesso per le autorimesse con superficie pavimentata in battuto di calcestruzzo ed in parte adibita a giardino; le porzioni utilizzate come giardino comune sono sopraelevate rispetto al piano stradale e protette da muretti in calcestruzzo.

L'area pertinenziale del complesso edilizio non è recintata, l'accesso avviene direttamente dalla pubblica via senza l'interposizione di cancelli o sbarre.

Il condominio si mostra in discrete condizioni d'uso con riferimento al periodo costruttivo; le superfici esterne avrebbero bisogno di opere di tinteggiatura.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dall'area cortiliva a mezzo di un vano scale condominiale che distribuisce gli ingressi alle unità residenziali ed alle autorimesse e cantine poste al piano interrato; al piano primo, dal portoncino di ingresso, si accede ad un corridoio che distribuisce gli spazi agli ambienti di soggiorno e ad un secondo corridoio che adduce a due camere da letto ed un bagno; in cucina è ricavato un piccolo ripostiglio; l'appartamento gode inoltre della presenza di un balcone a cui si accede dalla cucina.

I materiali di finitura e gli impianti risalgono al periodo di costruzione; l'immobile, mantenuto, si presenta in uno stato di conservazione discreto.

Le pareti sono state imbiancate di recente; i principali elementi di finitura quali le pavimentazioni, i rivestimenti ed i serramenti interni sono obsoleti e mostrano segni di usura.

Le principali caratteristiche degli ambienti sono:

Finestre con doppio serramento; serramento interno con telaio in legno, vetratura di tipo semplice e maniglia in lega color ottone brunito e serramento esterno in alluminio anodizzato di colore dorato e vetratura di tipo isolante; il sistema di oscuramento è realizzato con tapparelle ad azionamento manuale in materiale plastico di colore marrone; i bancali e le soglie (per porte-finestre) sono in marmo a finitura opaca.

Porte interne in legno a struttura tamburata con impiallacciatura ad effetto noce; maniglia in lega color ottone brunito.

Pavimentazione interna in ceramica di qualità ordinaria con decori e cromie di tipo obsoleto (la pavimentazione risale al periodo di costruzione dell'edificio)

Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro.

Sanitari in ceramica smaltata bianca, rubinetterie in ottone cromato.

Le caratteristiche principali degli impianti sono:

Impianto elettrico realizzato "sotto traccia" ai tempi della realizzazione dell'intero immobile; l'impianto non è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e non è conforme alla vigente normativa.

Impianto di riscaldamento realizzato a mezzo di termosifoni in alluminio asserviti ad un gruppo termico alimentato a gas installato a parete in cantina; l'acqua calda sanitaria è prodotta dallo stesso gruppo termico con funzione istantanea e di accumulo; l'impianto non è dotato della dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i. e non è conforme alla vigente normativa.

Impianto idraulico di tipo tradizionale con tubazioni di alimentazione e scarico integrate nei massetti della pavimentazione; l'impianto è regolarmente allacciato all'acquedotto ed alla pubblica fognatura.

AUTORIMESSA E CANTINA

I vani evidenziano finiture improntate alla massima semplicità; le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco; i serramenti sono in lamiera con apertura ad anta (cantina) e di tipo basculante per l'autorimessa; il pavimento è in battuto di cemento; l'impianto elettrico, di tipo minimale, è dotato di illuminazione e forza motrice

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1999 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO NICOLINI	29/04/1999	58060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	28/05/1999	6065	4175
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023
Reg. gen. 800 - Reg. part. 93
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza ai seguenti provvedimenti:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 864 del 19/01/1976

CONCESSIONE EDILIZIA N. 969 del 01/06/1978 (variante alla precedente)

L'immobile è agibile con permesso di abitabilità n. 864/C del 06/09/1978 (agibilità con sopralluogo)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sopralluogo ha evidenziato quanto segue:

L'appartamento è pienamente conforme a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali e sulle planimetrie catastali.

L'autorimessa e la cantina sono conformi solamente agli elaborati catastali; sugli elaborati originali di progetto il vano denominato "piano cantinato" è rappresentato come un unico spazio indiviso senza l'individuazione di cantine e rimesse private; gli oneri per la regolarizzazione urbanistica saranno quantificati come deprezzamento in sede di stima.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6
- **Bene N° 14** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2
- **Bene N° 15** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

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

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

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

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

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° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

NORD: Strada Cesure

EST: Ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 396

SUD: Canale irriguo

OVEST: Ragioni di cui al Foglio n.9 mapp. n. 32

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

NORD: Strada Cesure

EST: Ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 33

SUD: Canale irriguo

OVEST: Cortile comune BCNC di cui al Foglio n. 9 mapp. 32/7

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

NORD: Regioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 32/7

EST: Regioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 32/7

SUD: Regioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 32/7

OVEST: Regioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 32/7

CONSISTENZA**BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	70,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,50 m	T
Sottotetto e soppalco	50,00 mq	60,00 mq	0,4	24,00 mq	1,90 m	1
Portico P.T.	4,30 mq	4,60 mq	0,4	1,84 mq	3,00 m	T
Tettoia	40,00 mq	40,00 mq	0,35	14,00 mq	3,00 m	T
Piscina	110,00 mq	110,00 mq	0,7	77,00 mq	0,00 m	T
Area cortiliva	285,00 mq	285,00 mq	0,1	28,50 mq	0,00 m	T
Balcone	4,30 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				232,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata al piano terreno è quella minima in quanto si rileva la presenza di spazi a doppia altezza con tetto mansardato; anche l'altezza indicata al piano primo, trattandosi di un tetto a due falde, è da considerare come quella minima.

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	50,20 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,75 m	T
Abitazione P.1	42,60 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,75 m	1
Balcone	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	1
Area cortiliva	185,00 mq	185,00 mq	0,1	18,50 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	140,20 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	140,20 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per uniformità di esposizione e continuità con quanto esposto in procedura l'area cortiliva, BENE comune non censibile di cui al Foglio n. 9, mapp. 32/7, nella consistenza è stata accorpata all'abitazione.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	36,00 mq	41,00 mq	0,4	16,40 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1993 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 288,70 Piano T-1
Dal 01/02/2024 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 7 Categoria E
Dal 01/02/2024 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 117 mq Piano T-1

Per garantire la conformità catastale con quanto rilevato si è reso necessario preecedere ad un aggiornamento che ha comportato la modifica di denominazione dell'originaria FOglio n. 9 mapp. 32/5 all'attuale Foglio n.9 mapp. n. 32/6 e la redazione di un elaborato planimetrico che ha definito l'area cortiliva come BENE COMUNE NON CENSIBILE classificato al Foglio n. 9 mapp. 32/7.

VARIAZIONE del 30/01/2024 Pratica n. MN0010581 in atti dal 01/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.400248.30/01/2024 DIVISIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.10581.1/2024)

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1993 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 96 Categoria C2 Cl.4, Cons. 43 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 133,25 Piano T
Dal 01/02/2024 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 96, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 37,18 Piano T
Dal 01/02/2024 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 96, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 27 mq Rendita € 77,47 Piano T

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo hanno comportato la necessità di un aggiornamento catastale che ha modificato l'originario immobile di cui al Foglio n. 9 particella n. 96 scindendolo in due unità identificate al Foglio n. 9 part. 96/1 e 96/2.

VARIAZIONE del 30/01/2024 Pratica n. MN0010581 in atti dal 01/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.400248.30/01/2024 DIVISIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10581.1/2024)

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	33	301		A2	4	6 vani	112 mq	526,79 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	32	6		A3	4	5,5 vani	117 mq	284,05 €	T-1	
	9	32	7		E						

Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali:
PIANO TERRENO

- Demolizione della divisoria tra la zona pranzo ed il soggiorno
- Chiusura della porta di comunicazione tra il bagno e la zona pranzo
- Apertura della porta di accesso del bagno sul vano di ingresso
- Realizzazione di un portico esterno in corrispondenza dell'area di soggiorno

PIANO PRIMO

Il piano primo è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali

L'aggiornamento catastale necessario per modificare le planimetrie catastali (catasto terreni) ha comportato la variazione di denominazione dell'immobile nella seguente: Foglio n.9, mapp. 32/6 e la formazione del BENE COMUNE NON CENSIBILE individuato al Foglio n. 9, mapp. 32/7

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	96	1		A3	4	27mq	27 mq	77,47 €	T	
	9	96	2		C6	3	12mq	14 mq	37,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali: le partizioni interne sono state modificate per ricavare un'autorimessa in luogo delle celle frigorifera e del disbrigo previsti;

Si rileva inoltre la realizzazione di strutture abusive di tipo precario sui lati del fabbricato fino a confine.

In seguito all'aggiornamento catastale, necessario per garantire la conformità, la soppressione del mappale esistente ha originato due distinte unità sopra correttamente indicate.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6**

IL fabbricato e le pertinenze si trovano in ottimo stato d'uso.

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile versa in ottimo stato di conservazione

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile versa in discreto stato di conservazione

PARTI COMUNI**BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6**

Pur non rilevando la presenza ufficiale di parti in comune, il fabbricato e le sue pertinenze sono strettamente legati all'immobile principale di cui al Foglio n.9 part. 32/5; l'area cortiliva infatti non presenta elementi di divisione; la piscina, la tettoia ed il fabbricato di cui alla presente relazione di stima non hanno allacciamento elettrico indipendente ma condiviso con quello del fabbricato principale; l'immobile oggetto di stima ha un uso essenzialmente "stagionale" e legato a quello della piscina e dell'area esterna.

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Il fabbricato è strettamente legato agli immobili di cui al Foglio n.9 part. 33/301 (fabbricato adiacente, piscina, tettoia ed area cortiliva); l'area cortiliva infatti non presenta elementi di divisione e gli immobili citati non sono indipendenti dal punto di vista impiantistico ma subordinati agli allacciamenti dell'immobile oggetto di stima; la centrale termica, al servizio di tutti gli immobili del compendio è installata nei vani facenti parte dell'immobile di cui al Foglio n.9 part. 96.

Inoltre L'immobile gode dell'area cortiliva identificata al Foglio n. 9 part. 32/7 come Ben Comune Non Censibile relativo alle unità di cui al Foglio n.9 mapp. 32, Foglio n. 9 mapp. 96/1 - 96/2.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile gode dell'area cortiliva identificata al Foglio n. 9 part. 32/7 come Ben Comune Non Censibile relativo alle unità di cui al Foglio n.9 mapp. 32/6, Foglio n. 9 mapp. 96/1 - 96/2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

ABITAZIONE

L'immobile, sito in strada cesure, nel territorio del Comune di Casteldario, fa parte di un edificio di tipo "bifamiliare" la cui epoca costruttiva originaria sembra risalire ai primi anni del ventesimo secolo; la porzione di immobile oggetto di stima è frutto di una ristrutturazione completa avvenuta nei primi anni duemila.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra (il piano primo mansardato) ed evidenzia un impianto strutturale di tipo tradizionale con murature in elevazione in laterizio e solai e copertura in legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre gli sporti di gronda sono in legno con lattoneria in lamiera preverniciata di colore testa di moro.

L'area su cui insistono l'immobile e le pertinenze è completamente recintata con muretto e soprastante cancellata (lato strada) o rete metallica plastificata (altre proprietà); la strada di accesso è parzialmente privata e chiusa da una sbarra ad azionamento elettrico remoto; i cancelli di accesso all'area cortiliva (ad azionamento elettrico remoto) si aprono su questa strada uno prima della sbarra ed uno dopo; l'area cortiliva, completamente pavimentata in piastrelle di porfido alla "palladiana" è utilizzata solo parzialmente per l'accesso degli autoveicoli, la porzione maggiore costituisce uno spazio esterno ad uso ricreativo.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dall'area cortiliva mediante un portoncino in legno con pannello vetrato che porta in un grande spazio a doppia altezza adibito all'uso di soggiorno e cucina; nei pressi della zona di ingresso, mediante una porta si accede ad un piccolo disbrigo che distribuisce l'ingresso a due bagni uno dei quali di notevoli dimensioni dotato di vasca idromassaggio; sulla cucina si apre un piccolo ripostiglio; dalla zona giorno una scala in legno adduce al sottotetto utilizzato come palestra casalinga.

L'immobile evidenzia finiture di buon livello ed un ottimo stato d'uso.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con colori caldi; i soffitti e la copertura mostrano la struttura lignea a vista; il pavimento del piano terreno è realizzato in ceramica di buona qualità a superficie strutturata mentre il sottotetto è pavimentato in legno.

I serramenti esterni, di buona fattura, evidenziano telaio in legno e vetratura di tipo isolante; la manigliera è in lega color ottone lucido.

L'immobile è dotato di impianto elettrico realizzato sotto traccia; l'alacciamento non è effettuato con un contatore indipendente ma dipende, come la piscina e le aree esterne, dalla fornitura dell'immobile adiacente (principale).

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma di impianto di climatizzazione estiva del tipo a "split" con gruppi motocondensanti installati all'esterno del fabbricato.

AREA ESTERNA

L'area cortiliva, pavimentata in piastrelle di porfido posate alla "palladiana" è attrezzata con impianto di illuminazione e versa in ottime condizioni.

TETTOIA

La tettoia, regolarmente autorizzata insieme alla piscina, si compone di una struttura a pianta quadrata in legno lamellare atta al ricovero delle attrezzature ludiche utilizzate durante la stagione estiva quali lettini, ombrelloni, tavoli da ping pong; il tamponamento su tre lati è realizzato con un telo impermeabile; il fabbricato è dotato di impianto elettrico.

PISCINA

la piscina, regolarmente autorizzata, è realizzata con struttura in opera in calcestruzzo armato rivestita con telo in polietilene; il funzionamento avviene mediante skimmer di parete e presa di fondo; il bordo è realizzato con piastere sagomate in calcestruzzo bianco liscio; attualmente la piscina è coperta da un telo protettivo.

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

ABITAZIONE

L'immobile, sito in strada cesure, nel territorio del Comune di Casteldario, fa parte di un edificio di tipo "bifamiliare" la cui epoca costruttiva originaria sembra risalire ai primi anni del ventesimo secolo; la porzione di immobile oggetto di stima è frutto di una ristrutturazione completa avvenuta nei primi anni ottanta del ventesimo secolo.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed evidenzia un impianto strutturale di tipo tradizionale con murature in elevazione in laterizio e solai e copertura in laterocemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre gli sporti di gronda sono in calcestruzzo intonacato e tinteggiato con lattoneria in lamiera preverniciata di colore testa di moro.

Le strutture, risalenti al periodo di costruzione dell'edificio non hanno caratteristiche sismoresistenti; le pareti perimetrali non evidenziano la presenza di sistemi di isolamento.

L'area su cui insiste l'immobile è completamente recintata con muretto e soprastante cancellata (lato strada) o rete metallica plastificata (altre proprietà); la strada di accesso è parzialmente privata e chiusa da una sbarra ad azionamento elettrico remoto; i cancelli di accesso all'area cortiliva (ad azionamento elettrico remoto) si aprono su questa strada uno prima della sbarra ed uno dopo; l'area cortiliva, completamente pavimentata in piastrelle di porfido alla "palladiana" è utilizzata solo parzialmente per l'accesso degli autoveicoli, la porzione maggiore costituisce uno spazio esterno ad uso ricreativo.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dall'area cortiliva mediante un portoncino in legno con pannello vetrato che porta in un vano di ingresso su cui si aprono i varchi di accesso al bagno, alla cucina/pranzo ed al soggiorno; dal vano di ingresso una scala interna adduce al piano primo dove trovano posto due camere da letto ed un bagno i cui ingressi sono distribuiti da un vano di disbrigo dal quale si può accedere ad un balcone scoperto.

L'immobile la cui ristrutturazione risale ai primi anni ottanta del ventesimo secolo evidenzia elementi principali di finitura di buon livello ed un buono stato d'uso.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con colori caldi; il pavimento del piano terreno è realizzato in ceramica di buona qualità a superficie strutturata mentre quello del piano primo, sempre in ceramica, mostra decori obsoleti; la scala interna evidenzia pavimentazione e rivestimento in marmo tipo "Botticino" a finitura semilucida.

I serramenti esterni, di buona fattura, evidenziano telaio in legno e vetratura di tipo isolante; la manigliera è in lega color ottone lucido; sogli e bancali sono in marmo tipo "Botticino" a finitura semilucida; le finestre sono dotate di zanzariere e sistema di oscuramento con "veneziane" avvolgibili; le aperture del piano terreno sono dotate di grate anti intrusione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico realizzato sotto traccia; l'impianto, risalente al periodo di ristrutturazione dell'edificio non è dotato di dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i.; come accennato in precedenza, il fabbricato adiacente, la piscina, le aree esterne ed il fabbricato di cui al Foglio n.9 part. 96 sono allacciati all'utenza del presente immobile.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento radiante al piano terreno ed a termosifoni al piano primo; l'impianto è asservito ad una caldaia installata sulla parete del fabbricato di cui al Foglio n. 9 part. 96; l'impianto non è dotato di dichiarazione di conformità di cui alla L.46/90 e s.m.i.

L'immobile è dotato di impianto anti intrusione.

AREA ESTERNA

L'area cortiliva, pavimentata in piastrelle di porfido posate alla "palladiana" è attrezzata con impianto di illuminazione e versa in ottime condizioni.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Il bene immobile oggetto della presente relazione consta di una struttura prefabbricata con telaio leggero in acciaio e tamponamento e copertura in pannelli di lamiera preverniciata coibentati; il garage, poggiate su una platea in calcestruzzo facente funzioni anche di pavimentazione, è dotato di serramenti esterni a struttura metallica (finestre, porte e portone basculante), lattonerie di finitura ed impianto elettrico con illuminazione e prese di forza motrice.

Dal cortile si accede direttamente al vano principale su cui si apre un bagno; il vano principale, utilizzato come taverna con cucina è internamente rifinito con perlinatura in legno sulle pareti e sul soffitto e con pavimentazione in piastrelle di ceramica; il bagno è dotato di tutti i sanitari ed è pavimentato e rivestito in ceramica smaltata.

Il portone basculante consente l'accesso all'autorimessa (ufficialmente cella frigorifera e disbrigo) che internamente mantiene i pannelli costituenti la struttura a vista, la pavimentazione dell'autorimessa è realizzata con piastrelle di ceramica.

La caldaia che alimenta gli impianti termici di tutto il complesso immobiliare è installata sul lato posteriore del

fabbricato e coperta da una struttura abusiva fino al confine; la struttura, realizzata in modo abusivo con pannelli metallici coibentati completa il fabbricato fino al confine su due lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2001 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANPAOLO FABBI	29/07/2001	48464	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	27/07/2001	9725	6387
		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° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1976 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO NICOLINI	02/12/1976	3439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	03/01/1977	31	25
		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.

L'immobile risulta gravato di usufrutto in ragione di 1/3 a favore di Longhini Nella nata a Sorgà il 25/02/1905. Si precisa che nella banca dati del catasto la signora **** Omissis **** risulta ancora intestataria della quota di 1/3 di usufrutto in quanto non indicata la riunione di usufrutto.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1976 al 14/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO NICOLINI	02/12/1976	3439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	03/01/1977	31	25
		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.

L'immobile risulta gravato di usufrutto in ragione di 1/3 a favore di Longhini Nella nata a Sorgà il 25/02/1905. Si precisa che nella banca dati del catasto la signora **** Omissis **** risulta ancora intestataria della quota di 1/3 di usufrutto in quanto non indicata la riunione di usufrutto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018
Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023

Reg. gen. 800 - Reg. part. 93

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018

Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023

Reg. gen. 800 - Reg. part. 93

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a MANTOVA il 22/06/2018

Reg. gen. 8131 - Reg. part. 5095

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a MANTOVA il 26/01/2023

Reg. gen. 800 - Reg. part. 93

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile originario, realizzato in tempi remoti è stato completamente ristrutturato in forza ai seguenti atti autorizzativi:

DIA P.E. 2001/D061 prot. 9575 del 09/10/2001 nuova recinzione e tombinatura fosso di scolo

DIA P.E. 2002/D001 prot. 722 del 23/01/2002 variante alla DIA precedente

Le pratiche sopra indicate si sono concluse con "Certificato di collaudo" delle opere realizzate del 21/01/2003

DIA P.E. 2002/D010 prot. 1854 del 26/02/2002 per ristrutturazione edificio fatiscente

DIA P.E. 2002/D060 prot. 6257 del 13/07/2002 per variante alla DIA precedente

Le pratiche sopra indicate si sono concluse con "Certificato di collaudo" delle opere realizzate del 16/05/2003

La piscina e la tettoia sono state realizzate in forza alla DIA P.E. 2002/D048 prot. 4943 del 03/06/2002

Le pratiche sopra indicate si sono concluse con "Certificato di collaudo" delle opere realizzate del 16/05/2003

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile e le relative pertinenze sono conformi a quanto autorizzato.

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile risulta agibile.

L'immobile, risalente ad un'epoca anteriore al 01/09/1967, è stato completamente ristrutturato in forza alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 148, prot. 1300 del 11/05/1979.

L'immobile è agibile in seguito a PERMESSO DI ABITABILITA' n. 148 del 03/07/1982

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati concessori:
PIANO TERRENO

- Demolizione della divisoria tra la zona pranzo ed il soggiorno
- Chiusura della porta di comunicazione tra il bagno e la zona pranzo
- Apertura della porta di accesso del bagno sul vano di ingresso
- Realizzazione di un portico esterno in corrispondenza dell'area di soggiorno

PIANO PRIMO

Il piano primo è conforme a quanto rappresentato negli elaborati di progetto

le opere interne realizzate in difformità dovranno essere sanate, i costi per la regolarizzazione urbanistica saranno valutati in sede di stima; per quanto riguarda il portico abusivo, non si ritiene che questo sia sanabile in quanto riduce grandemente i rapporti aeroilluminati del vano di soggiorno adiacente; si terrà conto, pertanto, in sede di stima dei costi relativi alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi originale.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il fabbricato è stato regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 301 del 15/05/1990 in seguito a domanda di Condono Edilizio del 26/11/1985 prot. 5476.

L'immobile è dotato del Permesso di Agibilità in Sanatoria n. 301 del 24/05/1990

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sugli elaborati relativi al condono edilizio; le partizioni interne sono state modificate per ricavare un'autorimessa in luogo delle celle frigorifera e del disbrigo previsti; si rende necessario procedere alla regolarizzazione delle modifiche interne; il costo per la sanatoria sarà quantificato in sede di stima.

Il sopralluogo ha evidenziato inoltre la realizzazione di volumi edificati sui lati a confine con struttura precaria e tamponamenti in lamiera; questi fabbricati, poco più che baracche, sono stati realizzati in autocostruzione senza alcun rispetto per le normative tecniche vigenti, non essendo sanabili (certificare la doppia conformità normativa è impensabile) dovranno essere rimossi; i costi sono valutati in sede di stima del lotto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati composti sulla base di legami imprescindibili tra gli immobili e le aree in modo da comporre degli insiemi di beni il più possibile appetibili sul mercato immobiliare.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci
 Appartamento posto al primo piano di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Via Antonio Gramsci; l'unità comprende una cantina al piano terreno ed un ripostiglio al piano terzo. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principali opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 885, Sub. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 73.523,25
 Per la metodologia di stima si veda l'allegato 01

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci	119,55 mq	615,00 €/mq	€ 73.523,25	100,00%	€ 73.523,25
				Valore di stima:	€ 73.523,25

Valore di stima: € 73.523,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 45.000,00

Il valore finale calcolato, pari ad Euro 47.790,11 viene arrotondato a Euro 45.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori
 Appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Caste d'Ario in Via Daniele Sartori. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 204, Sub. 8, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 56.340,00
 Si veda l'allegato 01 per il criterio di stima.
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori
 Garage posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Caste d'Ario in Via Daniele Sartori. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 204, Sub. 12, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.720,00
 Per il criterio di stima adottato si veda l'Allegato 01

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori	78,25 mq	720,00 €/mq	€ 56.340,00	100,00%	€ 56.340,00
Bene N° 3 - Garage Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori	13,50 mq	720,00 €/mq	€ 9.720,00	100,00%	€ 9.720,00
				Valore di stima:	€ 66.060,00

Valore di stima: € 66.060,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 40.000,00

Il valore calcolato, pari ad Euro 42.939 viene arrotondato a Euro 40.000

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Fabricato adibito all'uso di deposito individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

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

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.100,00

Il valore unitario è stato stimato in base al costo di acquisto di un box prefabbricato in lamiera di pari caratteristiche sul mercato dell'usato.(il valore unitario è riferito alla superficie già raggugliata).

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.100,00

Il valore unitario è stato stimato in base al costo di acquisto di un box prefabbricato in lamiera di pari caratteristiche sul mercato dell'usato.(il valore unitario è riferito alla superficie già raggugliata).

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.400,00

Il valore unitario è stato stimato in base al costo di acquisto di un box prefabbricato in lamiera di pari caratteristiche sul mercato dell'usato.(il valore unitario è riferito alla superficie già raggugliata).

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
Appartamento disposto su due livelli (piano terra e piano primo) individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 29. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 10, Sub. 302, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.622,00
Si veda l'allegato 01 per una spiegazione dei criteri di stima.
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
Appartamento disposto su due livelli (piano terra e piano primo) individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 29. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 10, Sub. 301, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.220,00
Per valutazioni in merito al criterio di stima si veda l'Allegato 01
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Area cortiliva individuata nell'ambito di una proprietà più ampia comprendente unità abitative, depositi ed autorimesse sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. L'area è classificata come BENE COMUNE NON CENSIBILE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 7, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.500,00
Per chiarimenti in merito alla metodologia di stima si rimanda all'Allegato 01
- **Bene N° 11** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Cabina elettrica individuata nel margine meridionale di una proprietà più ampia comprendente unità abitative, depositi ed autorimesse sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.000,00
La cabina elettrica, attualmente in funzione a servizio di tutto il quartiere, non è un bene immobile che possa essere valutato con i criteri di stima utilizzati per il resto del compendio immobiliare; a questa si ritiene corretto attribuire un valore forfettario che tenga conto dei costi di costruzione deprezzati dell'obsolescenza dovuta al tempo.
Si Stabilisce, pertanto, un valore V=5.000 €.

Nota: il valore unitario è stimato esclusivamente in funzione del software "procedure".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 5 - Garage Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	8,50 mq	600,00 €/mq	€ 5.100,00	100,00%	€ 5.100,00
Bene N° 6 - Garage Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	8,50 mq	600,00 €/mq	€ 5.100,00	100,00%	€ 5.100,00
Bene N° 7 - Garage Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	24,00 mq	600,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
Bene N° 8 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29	110,30 mq	740,00 €/mq	€ 81.622,00	100,00%	€ 81.622,00
Bene N° 9 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29	148,70 mq	600,00 €/mq	€ 89.220,00	100,00%	€ 89.220,00
Bene N° 10 - Ente comune Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	52,50 mq	600,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 31.500,00
Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23	11,70 mq	420,00 €/mq	€ 4.914,00	100,00%	€ 5.000,00
				Valore di stima:	€ 231.942,00

Valore di stima: € 231.942,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Onere per demolizione e smaltimento superferfetazioni abusive tra i beni n. 5-6-7	10000,00	€

Valore finale di stima: € 200.000,00

Il valore calcolato, pari ad Euro 198.747,80 viene arrotondato a Euro 200.000

LOTTO 4

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci
Appartamento posto al primo piano di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Via Antonio Gramsci; l'unità comprende una cantina al piano terreno. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principali opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 887, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.231,75
Per la metodologia di stima si veda l'allegato 01

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci	117,45 mq	615,00 €/mq	€ 72.231,75	100,00%	€ 72.231,75
				Valore di stima:	€ 72.231,75

Valore di stima: € 72.231,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 45.000,00

Il valore finale calcolato, pari ad Euro 46.950,64 viene arrotondato a Euro 45.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 13** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6
Appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare sita nel territorio

del Comune di Castel d'Ario in Strada Cesure n.6; l'immobile è dotato di tettoia per il parcheggio delle autovetture e di piscina scoperta. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 301, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 195.291,60

Si veda l'Allegato 01 per dettagli in merito al criterio di stima.

- Bene N° 14** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2
 Appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Strada Cesure n.2. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 32, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 32, Sub. 7, Categoria E
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 98.140,00
 Si veda l'Allegato 01 per indicazioni sul criterio di stima applicato.
- Bene N° 15** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2
 fabbricato su un livello fuori terra adibito ad uso promisquo sito nell'ambito dell'area cortiliva di un edificio di tipo bifamiliare posto nel territorio del Comune di Casteldario in strada Cesure n.2. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 96, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 96, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.480,00
 Il valore unitario è stato stimato in base al costo di acquisto di un box prefabbricato in lamiera di pari caratteristiche sul mercato dell'usato.(il valore unitario è riferito alla superficie già ragguagliata).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Fabbricato civile Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6	232,49 mq	840,00 €/mq	€ 195.291,60	100,00%	€ 195.291,60
Bene N° 14 - Fabbricato civile Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	140,20 mq	700,00 €/mq	€ 98.140,00	100,00%	€ 98.140,00
Bene N° 15 - Fabbricato civile Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2	16,40 mq	700,00 €/mq	€ 11.480,00	100,00%	€ 11.480,00
				Valore di stima:	€ 304.911,60

Valore di stima: € 304.911,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri per demolizione e smaltimento portico bene n. 14 e superfetazioni abusive bene n. 15	15000,00	€
Oneri per sanatoria opere interne bene n. 14 e bene n. 15	10000,00	€
Oneri per cancellazione usufrutto bene n. 14 e bene n. 15	15000,00	€

Valore finale di stima: € 220.000,00

Il valor edi calcolo pari ad Euro 219.174,86 viene arrotondato al valore di Euro 220.000

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.

Solferino, li 08/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Toregiani Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01-CRITERIO DI STIMA
- ✓ Altri allegati - 02-RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE IRREGOLARITA'
- ✓ Altri allegati - 03-DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 04-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- ✓ Altri allegati - 05-RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 06-CONTRATTI DI AFFITTO
- ✓ Altri allegati - 07-IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 08-PERIZIA PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci
Appartamento posto al primo piano di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Caste d'Ario in Via Antonio Gramsci; l'unità comprende una cantina al piano terreno ed un ripostiglio al piano terzo. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 885, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori
Appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Caste d'Ario in Via Daniele Sartori. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 204, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori
Garage posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Caste d'Ario in Via Daniele Sartori. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 204, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Fabbricato adibito all'uso di deposito individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente

residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
Appartamento disposto su due livelli (piano terra e piano primo) individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 29. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 10, Sub. 302, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
Appartamento disposto su due livelli (piano terra e piano primo) individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 29. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 10, Sub. 301, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Area cortiliva individuata nell'ambito di una proprietà più ampia comprendente unità abitative, depositi ed autorimesse sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. L'area è classificata come BENE COMUNE NON CENSIBILE Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 7, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 11** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
Cabina elettrica individuata nel margine meridionale di una proprietà più ampia comprendente unità abitative, depositi ed autorimesse sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 200.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci
Appartamento posto al primo piano di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Via Antonio Gramsci; l'unità comprende una cantina al piano terreno. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principali opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 887, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 13** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6
Appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Strada Cesure n.6; l'immobile è dotato di tettoia per il parcheggio delle autovetture e di piscina scoperta. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 301, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 14** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2
Appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Strada Cesure n.2. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 32, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 32, Sub. 7, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 15** - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2
fabbricato su un livello fuori terra adibito ad uso promiscuo sito nell'ambito dell'area cortiliva di un edificio di tipo bifamiliare posto nel territorio del Comune di Casteldario in strada Cesure n.2. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 96, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 96, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 220.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 885, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	119,55 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare, realizzato negli anni settanta del ventesimo secolo versa, nel complesso, in discrete condizioni. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, oggetto di frequenti opere di manutenzione ordinaria è in buone condizioni tenuto conto dell'età del fabbricato.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Via Antonio Gramsci; l'unità comprende una cantina al piano terreno ed un ripostiglio al piano terzo. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principali opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 204, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	78,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si mostra in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Via Daniele Sartori. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principali opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 204, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	13,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si mostra in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Garage posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Via Daniele Sartori. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principali opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito		
Descrizione:	Fabricato adibito all'uso di deposito individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	8,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si mostra in buono stato d'uso		
Descrizione:	Fabricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.		

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° 6 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	8,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si mostra in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si mostra in buona condizione.		
Descrizione:	Fabbricato adibito all'uso di autorimessa individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 10, Sub. 302, Categoria A4	Superficie	110,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento disposto su due livelli (piano terra e piano primo) individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 29. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.		
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° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 10, Sub. 301, Categoria A3	Superficie	148,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento disposto su due livelli (piano terra e piano primo) individuato nell'ambito di una proprietà più ampia sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 29. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Ente comune			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 7, Categoria E	Superficie	52,50 mq
Descrizione:	Area cortiliva individuata nell'ambito di una proprietà più ampia comprendente unità abitative, depositi ed autorimesse sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione. L'area è classificata come BENE COMUNE NON CENSIBILE		
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° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 179, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	11,70 mq
Stato conservativo:	la cabina elettrica versa in ottime condizioni d'uso.		
Descrizione:	Cabina elettrica individuata nel margine meridionale di una proprietà più ampia comprendente unità abitative, depositi ed autorimesse sita nel territorio del Comune di Casteldario (MN) in strada Cesure n. 23. L'area, a vocazione prettamente residenziale, presenta qualche piccolo capannone artigianale con annessa abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 887, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	117,45 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare, realizzato negli anni settanta del ventesimo secolo versa, nel complesso, in discrete condizioni. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, oggetto di frequenti opere di manutenzione ordinaria è in buone condizioni tenuto conto dell'età del fabbricato.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di una palazzina residenziale sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Via Antonio Gramsci; l'unità comprende una cantina al piano terreno. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 13 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 33, Sub. 301, Categoria A2	Superficie	232,49 mq
Stato conservativo:	IL fabbricato e le pertinenze si trovano in ottimo stato d'uso.		
Descrizione:	Appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Strada Cesure n.6; l'immobile è dotato di tettoia per il parcheggio delle autovetture e di piscina scoperta. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 14 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 32, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 32, Sub. 7, Categoria E	Superficie	140,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in ottimo stato di conservazione		
Descrizione:	Appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare sita nel territorio del Comune di Castel d'Ario in Strada Cesure n.2. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 15 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 96, Sub. 1, Categoria	Superficie	16,40 mq

	A3 - Fg. 9, Part. 96, Sub. 2, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'immobile versa in discreto stato di conservazione		
Descrizione:	fabbricato su un livello fuori terra adibito ad uso promiscuo sito nell'ambito dell'area cortiliva di un edificio di tipo bifamiliare posto nel territorio del Comune di Casteldario in strada Cesure n.2. La zona, a vocazione quasi del tutto residenziale, è dotata delle principale opere di urbanizzazione; non si rileva la presenza di esercizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		