
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi.....	11
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi.....	18

INCARICO

In data 16/09/2025, il sottoscritto Ing. Savoldini Giovanni, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@libero.it, PEC giovanni.savoldini@ingpec.eu, Tel. 328 7688218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Si tratta della stima di unità abitativa sita in contesto condominiale collocato in via Galileo Galilei nel comune di Castiglione delle Stiviere.

Con accesso mediante scala condominiale, l'appartamento è sito al piano primo e sottotetto; si costituisce di zona giorno, cucina, camera da letto, bagno e due balconi al piano primo; con una scala si accede al piano sottotetto ove risultano collocati, con riferimento alla scheda catastale e alle tavole di progetto, tre soffitte e un ripostiglio; in realtà due delle soffitte vengono utilizzate impropriamente come camere da letto mentre il ripostiglio risulta trasformato in bagno.

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.

L'accesso ai locali è avvenuto in data 14/10/2025 alla presenza del custode nominato So.ve.mo. e dell'esecutata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Si tratta della stima di garage pertinenziale alla unità abitativa bene 1; il tutto sito in contesto condominiale collocato in via Galileo Galilei nel comune di Castiglione delle Stiviere.

Mediante corsello condominiale su via Centi, si accede ad un garage doppio in lunghezza, atto sia al parcheggio dei veicoli sia come cantina.

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.

L'accesso ai locali è avvenuto in data 14/10/2025 alla presenza del custode nominato So.ve.mo. e dell'esecutata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Dalle risultanze catastali risulta che l'unità confina con parti comuni, subalterni 309, 311 e vuoto su parti comuni e private, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Dalle risultanze catastali risulta che il box confina con corsello condominiale, sub. 318, parti comuni, sub. 316, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,02 mq	73,93 mq	1	73,93 mq	2,70 m	1
Terrazzo - balcone	16,05 mq	16,05 mq	0,3	4,82 mq	0,00 m	1
Soffitta (camere)	32,20 mq	37,81 mq	0,65	24,58 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				103,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	103,33 mq	
--	------------------	--

Non viene considerata nel calcolo della superficie la porzione di soffitta ad altezza inferiore a 1,50metri; per la parte di soffitta viene considerato un coefficiente di ragguaglio che tiene conto della destinazione di progetto e non della destinazione di utilizzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	41,16 mq	48,72 mq	0,5	24,36 mq	2,40 m	-1
Totale superficie convenzionale:				24,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	548	310		A2	4	5.5	113 mq	326,66 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto al piano sottotetto risulta trasformato il ripostiglio in servizio igienico.

Si segnala altresì che la via risulta essere via Galileo Galilei 10C, mentre catastalmente è indicata erroneamente

via Erminio Centi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	548	317		C6	4	44	45 mq	68,17 €	-1	

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

L'unità si presenta in buone condizioni complessive, correttamente e costantemente abitata e vissuta da parte eseguita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

L'unità si presenta in buone condizioni complessive, correttamente e costantemente utilizzata da parte eseguita sia come box sia come cantina.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Le unità immobiliari di parte eseguita (bene 1 e bene 2) hanno complessivamente 150,34 millesimi (per quanto concerne le scale 278,92 millesimi, per il tetto 157,72).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Le unità immobiliari di parte eseguita (bene 1 e bene 2) hanno complessivamente 150,34 millesimi (per quanto concerne le scale 278,92 millesimi, per il tetto 157,72).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Complesso costruito con struttura in c.a. e latero cemento; copertura in legno; le finiture e la dotazione impiantistica sono allineate al periodo di costruzione; l'unità risulta infatti termoautonoma e riscaldata mediante impianto a termosifoni con caldaia, con serramenti in legno e pavimentazioni in grès.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Complesso costruito con struttura in c.a. e latero cemento; box auto con basculante in lamiera; presenza di impianto elettrico limitato all'illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

L'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dai figli minori.
L'esecutato sig. **** Omissis **** risulta tuttora residente presso l'immobile oggetto di esecuzione, sebbene, come da comunicazione del comune di Castiglione delle Stiviere, risulta in corso accertamento dal 31/1/2022 per verifica di presunta irreperibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

L'unità risulta utilizzata dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dai figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2004 al 04/05/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Mambelli Luigi	16/12/2004	25178	5101
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		***	29/12/2004	7292	4429
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Franceschini Barbara	04/05/2006	5998	900
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		***	30/05/2006	3534	1967
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2004 al 04/05/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mambelli Luigi	16/12/2004	25178	5101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		***	29/12/2004	7292	4429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Franceschini Barbara	04/05/2006	5998	900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		***	30/05/2006	3534	1967
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a *** il 30/05/2006
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 923
Importo: € 215.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 430.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 10/09/2025
Reg. gen. 4570 - Reg. part. 3229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a *** il 30/05/2006
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 923
Importo: € 215.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 430.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 10/09/2025

Reg. gen. 4570 - Reg. part. 3229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

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

Risulta eseguito accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Castiglione delle Stiviere; complesso condominiale costruito in forza a Permesso di Costruire 461/2002 del 8/5/2003 (volturato all'allora ditta costruttrice in data 27/10/2003) e successive varianti con DIA 205/04 del 21/4/2004 e DIA 216/04 del 28/04/2004.

immobile con agibilità presentata in data 6/12/2004 prot. 44044

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione; all'atto del sopralluogo si è constatato che al piano sottotetto risultava realizzato un servizio igienico al posto del ripostiglio e le soffitte risultavano impropriamente utilizzate come spazi notte; plausibilmente la trasformazione del ripostiglio in bagno risulta realizzata ancora in occasione della costruzione da parte della ditta che ha realizzato il fabbricato, figlia di una consuetudine diffusa nei primi anni '2000 di vendere gli spazi a sottotetto come spazi abitativi veri e propri.

E' evidente che la mancata conformità debba essere sanata mediante rimozione del servizio igienico, ovvero - ma solo se possibile e compatibilmente con lo strumento urbanistico vigente - con eventuale sanatoria della destinazione d'uso dello spazio.

Contestualmente al piano primo l'originaria camera da letto risulta utilizzata come cucina, con lievi modifiche distributive (da un lato formazione di un'apertura verso il soggiorno a diretto collegamento con la cucina, dall'altro tamponamento della porta di collegamento con il corridoio); ciò comporta che allo stato attuale non vi sia una camera da letto con superficie maggiore/uguale a 14mq; sarà necessario ripristinare all'uso di camera da letto l'attuale cucina, con necessità di posizionamento di quest'ultima o nella seconda camera o in zona giorno. Si segnala altresì una lieve difformità nella rappresentazione della scala, risolvibile contestualmente alle necessità di regolarizzazione di cui sopra.

Tutto ciò premesso, in considerazione delle possibilità di regolarizzazione ovvero di ripristino più sopra espresse e necessarie per una conformità edilizia, sia che si possa optare per una sanatoria sia per una situazione di ripristino, si considera un costo complessivo di opere, spese tecniche per pratiche edilizie e catastali complessivamente pari a 5.000 euro, che viene decurtato dal valore di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

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

Risulta eseguito accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Castiglione delle Stiviere; complesso condominiale costruito in forza a Permesso di Costruire 461/2002 del 8/5/2003 (volturato all'allora ditta costruttrice in data 27/10/2003) e successive varianti con DIA 205/04 del 21/4/2004 e DIA 216/04 del 28/04/2004.

immobile con agibilità presentata in data 6/12/2004 prot. 44044

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come comunicato dall'amministratore di condominio, annualmente le spese ammontano a circa 600 euro; all'atto della redazione della precedente perizia veniva comunicato allo scrivente che risultano ancora da saldare relativamente al Preventivo di Spesa per l'annualità 01/06/2025-30/06/2026 euro 309,46.

Le unità immobiliari di parte esecutata (bene 1 e bene 2) hanno complessivamente 150,34 millesimi (per quanto concerne le scale 278,92 millesimi, per il tetto 157,72).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Ved. bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C
Si tratta della stima di unità abitativa sita in contesto condominiale collocato in via Galileo Galilei nel comune di Castiglione delle Stiviere. Con accesso mediante scala condominiale, l'appartamento è sito al piano primo e sottotetto; si costituisce di zona giorno, cucina, camera da letto, bagno e due balconi al piano primo; con una scala si accede al piano sottotetto ove risultano collocati, con riferimento alla scheda catastale e alle tavole di progetto, tre soffitte e un ripostiglio; in realtà due delle soffitte vengono utilizzate impropriamente come camere da letto mentre il ripostiglio risulta trasformato in bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 548, Sub. 310, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.000,00
L'indagine di mercato svolta evidenzia che il comune di Castiglione delle Stiviere giova delle grandi dimensioni complessive e della numerosità di servizi che può offrire, consentendo di avere un mercato complessivamente attivo e a buoni livelli di prezzo; il range fornito dall'agenzia entrate per abitazioni civili in posizione semicentrale e in normali condizioni manutentive indica nella fascia compresa tra 1.150 e 1.400€/mq l'orizzonte complessivo dei prezzi, ritenuti congrui per l'abitazione oggetto di esecuzione.
Ciò premesso, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità, si considera il parametro €/mq pari a 1.200 il parametro unitario di riferimento per la stima in essere.
Il valore così stimato viene arrotondato.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi
Si tratta della stima di garage pertinenziale alla unità abitativa bene 1; il tutto sito in contesto condominiale collocato in via Galileo Galilei nel comune di Castiglione delle Stiviere. Mediante corsello condominiale su via Centi, si accede ad un garage doppio in lunghezza, atto sia al parcheggio dei veicoli sia come cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 548, Sub. 317, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.000,00
Si rimanda al bene 1. Si mantiene inalterato il parametro utilizzato avendo ragguagliato la superficie.
Il valore così stimato viene arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C	103,33 mq	1.200,00 €/mq	€ 123.996,00	100,00%	€ 124.000,00
Bene N° 2 - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - via	24,36 mq	1.200,00 €/mq	€ 29.232,00	100,00%	€ 29.000,00

Centi						
					Valore di stima:	€ 153.000,00

Valore di stima: € 153.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizio - urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 148.000,00

Si provvede a decurtare dal valore stimato i costi di regolarizzazione espressi in relazione.

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.

Asola, li 25/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 - visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 2 - planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - elenco subalterni ed elaborato planimetrico
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 4 - estratto mappa
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - certificati residenza eseguiti
- ✓ Foto - ALLEGATO 6 - documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 7 - regolarità edilizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C
Si tratta della stima di unità abitativa sita in contesto condominiale collocato in via Galileo Galilei nel comune di Castiglione delle Stiviere. Con accesso mediante scala condominiale, l'appartamento è sito al piano primo e sottotetto; si costituisce di zona giorno, cucina, camera da letto, bagno e due balconi al piano primo; con una scala si accede al piano sottotetto ove risultano collocati, con riferimento alla scheda catastale e alle tavole di progetto, tre soffitte e un ripostiglio; in realtà due delle soffitte vengono utilizzate impropriamente come camere da letto mentre il ripostiglio risulta trasformato in bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 548, Sub. 310, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi
Si tratta della stima di garage pertinenziale alla unità abitativa bene 1; il tutto sito in contesto condominiale collocato in via Galileo Galilei nel comune di Castiglione delle Stiviere. Mediante corsello condominiale su via Centi, si accede ad un garage doppio in lunghezza, atto sia al parcheggio dei veicoli sia come cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 548, Sub. 317, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 148.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - via Galileo Galilei 10C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 548, Sub. 310, Categoria A2	Superficie	103,33 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in buone condizioni complessive, correttamente e costantemente abitata e vissuta da parte eseguita.		
Descrizione:	Si tratta della stima di unità abitativa sita in contesto condominiale collocato in via Galileo Galilei nel comune di Castiglione delle Stiviere. Con accesso mediante scala condominiale, l'appartamento è sito al piano primo e sottotetto; si costituisce di zona giorno, cucina, camera da letto, bagno e due balconi al piano primo; con una scala si accede al piano sottotetto ove risultano collocati, con riferimento alla scheda catastale e alle tavole di progetto, tre soffitte e un ripostiglio; in realtà due delle soffitte vengono utilizzate impropriamente come camere da letto mentre il ripostiglio risulta trasformato in bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dai figli minori. L'esecutato sig. **** Omissis **** risulta tuttora residente presso l'immobile oggetto di esecuzione, sebbene, come da comunicazione del comune di Castiglione delle Stiviere, risulta in corso accertamento dal 31/1/2022 per verifica di presunta irreperibilità.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - via Centi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 548, Sub. 317, Categoria C6	Superficie	24,36 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in buone condizioni complessive, correttamente e costantemente utilizzata da parte eseguita sia come box sia come cantina.		
Descrizione:	Si tratta della stima di garage pertinenziale alla unità abitativa bene 1; il tutto sito in contesto condominiale collocato in via Galileo Galilei nel comune di Castiglione delle Stiviere. Mediante corsello condominiale su via Centi, si accede ad un garage doppio in lunghezza, atto sia al parcheggio dei veicoli sia come cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità risulta utilizzata dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dai figli minori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA GALILEO GALILEI 10C

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a *** il 30/05/2006
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 923
Importo: € 215.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 430.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 10/09/2025
Reg. gen. 4570 - Reg. part. 3229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA CENTI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a *** il 30/05/2006
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 923
Importo: € 215.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 430.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 10/09/2025
Reg. gen. 4570 - Reg. part. 3229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****