
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dugaria Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2025 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	10

Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 167.100,00	19

INCARICO

In data 10/02/2026, il sottoscritto Arch. Dugaria Elena, con studio in VIA GONZAGA 1 - 46010 - Gazzuolo (MN), email elena.dugaria@gmail.com, PEC elena.dugaria@archiworldpec.it, Tel. 348 3511644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2026 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 Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

Appartamento con area di pertinenza esclusiva in condominio "Residence le Rose"

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

Garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

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 SOLFERINO N. 77, PIANO -1

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 SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vd. all. 2 e 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vd. all. 2 e 3

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

Confini:

Nord mapp. 319, mapp. 380; Est sub 310; Sud sub 309; Ovest sub 369 (vano scale) e sub 306

vd all. 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

Confini:

Nord terrapieno, Est sub 348, Sud sub 391, Ovest sub 346.

Vd. All. 2

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,12 mq	64,06 mq	1	64,06 mq	2,70 m	T
Giardino	73,06 mq	73,06 mq	0,18	13,15 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	29,44 mq	34,80 mq	0,50	17,40 mq	2,70 m	-1
Totale superficie convenzionale:				17,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2005 al 25/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 244, Sub. 308 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 330,53 Piano T
Dal 25/10/2005 al 05/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 244, Sub. 308 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 330,53 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Vd. all. 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2005 al 25/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 244, Sub. 347 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 26,96 Piano -1

Dal 25/10/2005 al 05/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 244, Sub. 347 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 26,96 Piano -1
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Vd. all. 2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	244	308		A2	6	4 vani	71 mq	330,53 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Vd all. 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	244	347		C6	1	29 MQ	33 mq	26,96 €	-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 SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo discreto. (VD all. 1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo discreto. (VD all. 1).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

Parti comuni con la proporzionale quota di comproprietà: vano scala, area esterna, piscina, manutenzione verde, ecc

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

Parti comuni con la proporzionale quota di comproprietà: vano scala, area esterna, piscina, manutenzione verde, ecc

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

Il compendio, oggetto di stima, si trova in località Grole comune di Castiglione delle Stiviere (MN), via Solferino n°77, facente parte del complesso condominiale denominato "Residence LE ROSE".

L'appartamento si trova al piano terra, ed è così articolato: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e area esterna di pertinenza.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, intonacati e dipinti di colore chiaro, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno, sistema di oscuramento con scuretti esterni in legno. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari.

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione è dotata di caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- caloriferi in alluminio;
- impianto elettrico sottotraccia;
- aria condizionata con split;

Il bagno è aerato naturalmente e completo di tutti i sanitari.

L'area esterna risulta recintata, la pavimentazione è in parte pavimentata e in parte erba.

In generale l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione discreto.

Vedi all. 1.

(VD.ALL 1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

Garage posto al piano interrato raggiungibile mediante ascensore e scale comuni. Immobile chiuso da basculante, pavimento e muri in cemento.

(VD.ALL 1)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere occupato da:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

VEDI ALL. 5

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere occupato da:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

VEDI ALL. 5

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

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 in Castiglione delle Stiviere (MN) Fg 27 Mapp. 244 sub 308 è pervenuto agli esecutati **** Omissis **** con atto tra ivi- compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis ****.
(vd. all. 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

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 in Castiglione delle Stiviere (MN) Fg 27 Mapp. 244 sub 347 è pervenuto agli esecutati **** Omissis **** con atto tra ivi- compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis ****.
(vd. all. 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

Formalità pregiudizievoli:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

(VD. ALL. 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

Formalità pregiudizievoli:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

(VD. ALL. 3)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

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

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 14/05/2026 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia n° 234/2002 del 14/03/2003;
- comunicazione inizio lavori del 30/06/2003 prot. 22083;
- Parere di conformità VVFF del 15/01/2003 prot 1258;
- DIA in Variante n° 315 prot 1151;
- autorizzazione paesaggistica del 12/07/2004 prot 25883;
- pratica edilizia n°350/2005 del 07/07/2005;
- DIA in variante n° 153/2004 del 25/03/2004;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 07/10/2005 prot. 36654;
- Certificato prevenzione incendi n° 12697;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico del 07/10/2005 prot 36654;
- Dichiarazione di conformità termoidraulica del 07/10/2005 prot. 36654;
- DIA in sanatoria n° 420/06 prot 28100;
- Permesso di Costruire n° 8/2011 per nuovo ascensore e modifiche bagno appartamento disabili del 18/02/2001;
- dichiarazione inizio lavori e richiesta agibilità al PC 8/2011 del 06/05/2011 prot 10033;
- pratica paesaggistica n° 576/2010 prot 29571 per nuovo ascensore e eliminazione barriere architettoniche;
- disegni.

Vd. All. 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto autorizzato. Si dovrà presentare sanatoria per demolizione parete cucina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

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

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 14/05/2026 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia n° 234/2002 del 14/03/2003;
- comunicazione inizio lavori del 30/06/2003 prot. 22083;
- Parere di conformità VVFF del 15/01/2003 prot 1258;
- DIA in Variante n° 315 prot 1151;
- autorizzazione paesaggistica del 12/07/2004 prot 25883;
- pratica edilizia n°350/2005 del 07/07/2005;
- DIA in variante n° 153/2004 del 25/03/2004;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 07/10/2005 prot. 36654;
- Certificato prevenzione incendi n° 12697;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico del 07/10/2005 prot 36654;
- Dichiarazione di conformità termoidraulica del 07/10/2005 prot. 36654;
- DIA in sanatoria n° 420/06 prot 28100;
- Permesso di Costruire n° 8/2011 per nuovo ascensore e modifiche bagno appartamento disabili del 18/02/2001;
- dichiarazione inizio lavori e richiesta agibilità al PC 8/2011 del 06/05/2011 prot 10033;
- pratica paesaggistica n° 576/2010 prot 29571 per nuovo ascensore e eliminazione barriere architettoniche;
- disegni.

Vd. All. 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, SCALA D, INTERNO 3, PIANO T

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

- SPESE CONDOMINIALI CONSUNTIVE ARRETRATE AL 31/12/2025 € 1.140,62 (DI CUI PER SALDO SPESE ARRETRATE 2024 €175,97 MENTRE SPESE ANNO 2025 €964,65)

- SPESE CONDOMINIALI PREVENTIVE ANNO 2026 € 1.833,97 (DI CUI PER SPESE STRAORDINARIE 2026 € 169,00)

- LA SIG.RA **** Omissis **** HA EFFETTUATO VERSAMENTI GIA' PERVENUTI NELLE CASSE CONDOMINIALI POST 31/12/2025 AD OGGI (28/05/2026) PER UN TOTALE DI €850,00

- LE SPESE ORDINARIE ANNUALI RELATIVE ALLA QUOTA MILLESIMALE DEI SIGG. **** Omissis **** AMMONTANO CIRCA AD € 1.000,00

VD. ALL. 6

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA SOLFERINO N. 77, PIANO -1

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

- SPESE CONDOMINIALI CONSUNTIVE ARRETRATE AL 31/12/2025 € 1.140,62 (DI CUI PER SALDO SPESE ARRETRATE 2024 € 175,97 MENTRE SPESE ANNO 2025 €964,65)

- SPESE CONDOMINIALI PREVENTIVE ANNO 2026 € 1.833,97 (DI CUI PER SPESE STRAORDINARIE 2026 € 169,00)

- LA SIG.RA **** Omissis **** HA EFFETTUATO VERSAMENTI GIA' PERVENUTI NELLE CASSE CONDOMINIALI POST 31/12/2025 AD OGGI (28/05/2026) PER UN TOTALE DI € 850,00

-LE SPESE ORDINARIE ANNUALI RELATIVE ALLA QUOTA MILLESIMALE DEI SIGG. **** Omissis **** AMMONTANO CIRCA AD € 1.000,00

VD. ALL. 6

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 Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T
Appartamento con area di pertinenza esclusiva in condominio "Residence le Rose"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 244, Sub. 308, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.386,43

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1
Garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 244, Sub. 347, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.764,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T	77,21 mq	1.883,00 €/mq	€ 145.386,43	100,00%	€ 145.386,43
Bene N° 2 - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano - 1	17,40 mq	1.883,00 €/mq	€ 32.764,20	100,00%	€ 32.764,20
				Valore di stima:	€ 178.150,63

Valore di stima: € 178.150,63

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%
Spese condominiali residue anno 2025	290,00	€
Spese condominiali preventive anno 2026	1.833,00	€

Valore finale di stima: € 167.100,00

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 7).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Difformità riscontrate: demolizione di parete cucina. Le sanzioni per la pratica di sanatoria verranno calcolate al momento del deposito. L'ufficio tecnico non è in grado di calcolarle a priori.

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.

Gazzuolo, li 07/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dugaria Elena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - visure
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ventennale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Stato di famiglia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T
Appartamento con area di pertinenza esclusiva in condominio "Residence le Rose"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 244, Sub. 308, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1
Garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 244, Sub. 347, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 167.100,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, scala D, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 244, Sub. 308, Categoria A2	Superficie	77,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo discreto. (VD all. 1).		
Descrizione:	Appartamento con area di pertinenza esclusiva in condominio "Residence le Rose"		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere occupato da: **** Omissis **** **** Omissis **** VEDI ALL. 5		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Solferino n. 77, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 244, Sub. 347, Categoria C6	Superficie	17,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo discreto. (VD all. 1).		
Descrizione:	Garage		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere occupato da: **** Omissis **** **** Omissis **** VEDI ALL. 5		