
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bugnotto Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	10
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	12

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	17
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	18
Parti Comuni.....	19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	25
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	27

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	30
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	31
Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	34
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Riserve e particolarità da segnalare	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.....	42
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT.....	44
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI.....	44
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	45

INCARICO

In data 24/04/2024, il sottoscritto Geom. Bugnotto Gino, con studio in via IV Novembre 23 - 46044 - Goito (MN), email sp3gino@libero.it;sp3studio@libero.it, PEC gino.bugnotto@geopec.it, Tel. 0376-60021 cell. 339-3015983, Fax 0376 438912, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Unità immobiliare ad uso residenziale, inserita in fabbricato plurifamiliare, composta da: appartamento disposto al piano terra (rialzato). Immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy n. 36, complesso immobiliare denominato "Le Nazioni", condominio n. 2 denominato "Belgio", catastalmente censito al Foglio n. 57 Particella n. 203 sub 20.

Distribuzione interna: al piano terra (rialzato): ingresso, soggiorno, cucina e attraverso un disimpegno bagno, camera singola, camera matrimoniale.

Sono inclusi gli spazi comuni condominiali: vano scale e corridoi di distribuzione, ex locale caldaia, aree esterne ad uso giardino e destinate alla viabilità.

La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto.

Per la corretta superficie interna da autorizzare con sanatoria si rimanda alla planimetria catastale dell'unità, poichè sono presenti difformità al titolo abilitativo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/10/2023.

Custode della chiavi: I.V.G. MANTOVA - SO.VE.MO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/10/2023.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. srl

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Unità immobiliare ad uso autorimessa, inserita in corpo di fabbricato con accesso carraio comune, composta da locale completamente interrato.

Immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy, catastalmente censito al Foglio n. 57 Particella n. 204 sub 43

Sono inclusi gli spazi comuni: spazio di manovra centrale, aree esterne ad uso giardino e destinate alla viabilità. Con Ordinanza Sindacale del Comune di Castiglione delle Stiviere l'intera struttura nella quale l'unità è inserita è interdetta con la chiusura dei cancelli d'ingresso.

Previa richiesta al sindaco del comune di Castiglione il 18 aprile 2024 la polizia municipale ha autorizzato l'apertura dei cancelli alla **** Omissis **** ed è stato possibile accedere al fabbricato e all'autorimessa oggetto di pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/04/2024.

Custode delle chiavi: Comune di Castiglione

Si è potuto accedere al locale assistiti dalla polizia municipale.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Cantina dedicata in condominio al piano interrato (seminterrato) con accesso in comune (corridoio) con le altre cantine di altre ragioni, dal vano scala d'ingresso del condominio.

Piccola cantina ad uso ripostiglio masserizie varie con accesso (porticina a stecche di legno e serratura), divisa dalle altre cantine attigue con tramezzatura in laterizio sp. 8 cm.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/10/2024.

Custode delle chiavi: Sovemo MN

Il bene interessato possiede l'accesso in comune con le altre cantine da unico corridoio collegato con il vano scale d'ingresso del condominio.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

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

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

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

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

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

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

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 comunione legale dei beni.

I due proprietari nell'atto di acquisto hanno dichiarato di essere coniugati tra loro secondo la legge nigeriana e che acquistano in parti uguali ed indivise il bene in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

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 comunione legale dei beni.

I due proprietari nell'atto di acquisto hanno dichiarato di essere coniugati tra loro secondo la legge nigeriana e che acquistano in parti uguali ed indivise il bene in oggetto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

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 comunione legale dei beni.

I due proprietari nell'atto di acquisto hanno dichiarato di essere coniugati tra loro secondo la legge nigeriana e che acquistano in parti uguali ed indivise il bene in oggetto.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

L'appartamento al piano terra (rialzato) confina:
NORD altro sub ragione diversa p.lla 203 e per salto di quota sub 19 BCNC;
EST sub 19 e per salto di quota altro sub stessa p.lla;
SUD vuoto su cortile p.lla 198 Fg 57;
OVEST vuoto su cortile p.lla 198 Fg 57.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

L'autorimessa al piano interrato confina:
NORD corridoio carraio comune;
EST altro sub ragioni diverse p.lla 204 Fg 57;
SUD controterra p.lla 198 Fg 57;
OVEST altro subalterno ragioni diverse p.lla 204 Fg 57.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

La cantina al piano interrato confina:
NORD sub 19 p.lla 203 Fg 57 (corridoio comune);
EST altro subalterno ragioni diverse p.lla 203 Fg 57;
SUD sub 19 p.lla 203 Fg 57 (vano scale);
OVEST altro subalterno ragioni diverse p.lla 203 Fg 57.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,80 m	PT
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	96,60 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,45 m	PI
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,88 m	PI
Totale superficie convenzionale:				0,60 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 754,00 Piano PT

Dal 01/01/1992 al 14/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT
Dal 01/01/1992 al 14/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT
Dal 08/03/1998 al 30/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT
Dal 30/12/2000 al 11/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT
Dal 11/04/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT
Dal 09/11/2015 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 260,29 Piano PT
Dal 25/10/2023 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 92,00 mq Rendita € 260,29 Piano PT

I dati catastali corrispondono a quelli reali, è stato eseguita variazione catastale del 23-10-2023 pratica n. MN0046622 in atti dal 25/10/2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 204, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14,00 Rendita € 15,18 Piano PI

Dal 01/01/1992 al 14/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 204, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14,00 Rendita € 15,18 Piano PI
Dal 08/03/1998 al 30/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 204, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14,00 Rendita € 15,18 Piano PI
Dal 30/12/2000 al 11/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 204, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14,00 Rendita € 15,18 Piano PI
Dal 11/04/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 204, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14,00 Rendita € 15,18 Piano PI
Dal 09/11/2015 al 21/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 204, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14,00 Rendita € 15,18 Piano PI
Dal 21/05/2018 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 204, Sub. 43 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15,00 Rendita € 15,18 Piano PI

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT-ST
Dal 01/01/1992 al 14/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT-ST
Dal 14/11/1996 al 08/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT-ST

Dal 08/03/1998 al 30/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8, Zc. Castiglione delle Stiviere Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT-ST
Dal 30/12/2000 al 11/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT-ST
Dal 11/04/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99 Piano PT-ST
Dal 09/11/2015 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 281,99 Piano PT-ST
Dal 25/10/2023 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 203, Sub. 21 Categoria C2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 3 mq Rendita € 2,48 Piano PI

I dati catastali corrispondono a quelli reali, è stato eseguita variazione catastale del 23-10-2023 pratica n. MN0046622 in atti dal 25/10/2023.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	203	20		A2	2	6,0	92,00 mq	260,29 €	PT	

Corrispondenza catastale

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

E' stato eseguito aggiornamento catastale, quindi c'è corrispondenza fra le planimetrie e lo stato di fatto, ma nell'atto di pignoramento è presente il vecchio sub.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	204	43		C6	2	14	15 mq	15,18 €	ST	

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 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	203	21		C2	1	3	3 mq	2,48 €	SI	

Corrispondenza catastale

Dopo la variazione catastale eseguita esiste la corrispondenza con lo stato dei luoghi, nel pignoramento è presente il vecchio identificato catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

A) IN MERITO A VINCOLI URBANISTICI AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO.

Non è consentita la possibilità di sopraelevare per le unità poste all'ultimo piano ed è fatto divieto di installazione di attrezzature e macchine produttrici di rumori molesti, vibrazioni, e stoccare sostanze pericolose o maleodoranti. (si rimanda al titolo "Vincoli od oneri condominiali", Bene 1, lettera A).

B) IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE DA VERSARE.

Non si è a conoscenza se l'u.i. è gravata da oneri condominiali sia per manutenzione dell'area comune, che per somme annuali dovute per l'amministrazione condominiale, manca l'amministratore del condominio.

C) IN MERITO A DIFFORMITA' CATASTALI.

Sono state aggiornate le planimetrie catastali conformemente allo stato di fatto. Variazione catastale del 23/10/2023 pratica n. MN0046622 in atti dal 25/10/2023.

D) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.

Esistono difformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato che riguardano soprattutto un allargamento (aumento di superficie) del locale soggiorno verso l'alloggio adiacente rispetto a quanto concesso. La situazione è sanabile e dovrà essere ottenuta concessione in sanatoria di tipo urbanistico. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel Titolo "Regolarità Edilizia".

E) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

L'immobile risultava libero, ma è stato necessario effettuare un accesso forzoso per mancanza delle chiavi della porta d'ingresso. La cucina è arredata e nelle stanze disordine per abbandono oggetti vari. In minima parte arredi.

F) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC..

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo, con accesso forzoso, procedendo alla misurazione dei locali. Si precisa che non sono state effettuate operazioni invasive di alcun genere che potessero alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento del materiale vario all'interno delle stanze e/o al poco arredo esistente; pertanto lo scrivente si solleva da qualsiasi responsabilità legata ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo, etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro ma non relazionato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Si ripete con particolare cura che l'immobile non è usufruibile, a seguito di Ordinanza Sindacale del Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) n. 49 in data 29/03/2021, che ne dispone tuttora il divieto di utilizzo tramite la precedente installazione di due cancelli in metallo con catena e lucchetto agli ingressi carrai, entrati con l'ausilio della polizia comunale abbiamo accertato il forte stato di degrado del locale pieno di rifiuti.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Il locale cantina dedicato, situato al piano seminterrato del condominio, è stato catastalmente aggiornato, in quanto unità immobiliare a se stante per mancanza diretta comunicazione all'appartamento relativo (diversa distribuzione spazi interni), in data 23/10/2023 Pratica n. MN0046622 in atti dal 25/10/2023 Protocollo NSDn. ENTRATE.AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE 4416201 23/10/2023 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 46622.1/2023).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Nessun patto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Nessun patto

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Nessun patto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

L'immobile, con finiture di tipo economico, considerando lo stato di ordinarietà degli immobili inseriti nel medesimo contesto, si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative. Si segnala la necessità di smaltire dell'arredo rimasto oltre ad articoli e oggetti vari sparsi per le stanze, anche un vecchio frigorifero e TV. Si segnala inoltre la necessità di tinteggiare gli ambienti e controllare lo stato degli impianti fissi, perchè non sono stati provati. I serramenti interni sono in ordine, mentre quelli esterni necessitano di regolazione, Si precisa che non sono stati spostati i pochi arredi presenti, e pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi.

Nel locale cucina, dov'è presente la caldaia murale a gas metano, non presenta la necessaria/adequata aerazione.

L'area esterna del condominio risulta trascurata con presenza di immondizie sparse.

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

L'immobile è in cattivo stato di conservazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

L'immobile non è altro che una piccola cantina situata nel piano seminterrato del condominio con accesso in comune con altre cantine (diverse ragioni) tramite stretti corridoi, con al suo interno diverso materiale/oggetti accumulati alla rinfusa (tra cui una vecchia bombola gas). La porta realizzata con stecche in legno possiede serratura. Le murature in tramezzi sp 8 cm non presentano fessurazioni e/o cedimenti, così come il solaio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

L'immobile si trova all'interno di uno dei condomini facenti parte del complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Più precisamente il condominio interessato è il n. 2 denominato "Belgio" al civ. n. 36.

L'appartamento si trova al piano terra (rialzato) lato sud/ovest Fg 57 p.lla 203 sub 20. L'appartamento comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente, nonché la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale, così come determinate dall'art. 1117 del C.C. e dal Regolamento di condominio con relative carature millesimali, e precisamente in ragione di 1/12 rispetto al condominio interessato e di 1/98 rispetto all'area (part 198) su cui sorgono i 5 rispettivi edifici condominiali. Le quote condominiali comprendono i beni 1, 2 e 3 insieme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

L'autorimessa si trova al piano interrato lato sud Fg 57 p.lla 204 sub 43. L'autorimessa comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente, nonché la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 del C.C. e dal Regolamento di condominio con relative carature millesimali, e precisamente in ragione di 1/48 rispetto all'immobile interessato e di 1/98 rispetto all'area (part 198) su cui sorgono i 5 rispettivi edifici condominiali. Le quote condominiali comprendono i beni 1, 2 e 3 insieme.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Più precisamente l'immobile risulta indipendente dalle unità abitative poste nei condomini. La sua funzione è di ricovero materiale vario quale ripostiglio/cantina e si trova nel piano interrato del condominio numero "2" denominato "Condominio Belgio".

La cantina si trova al piano interrato (seminterrato) lato est Fg 57 p.lla 203 sub 21.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Nel titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti veniva dichiarato quanto di seguito riportato:

A) L'intero complesso residenziale "Le Nazioni" gode di diritto di passaggio illimitato, per accedere altrimenti al Viale Henry Dunant , sulla Via John e Robert Kennedy, e relativa scala d'accesso, posta in confine di tramontana è compresa nella Particella 129 del Foglio 57, facente parte del complesso edilizio denominato "5 Continenti". La Via John e Robert Kennedy di spettanza dei condomini "Le Nazioni" è gravata da servitù di passaggio anche carraio a favore del suddetto complesso "5 Continenti". Nonchè di tutti i terreni confinanti ed adiacenti, e di qualsiasi loro futura costruzione sovrastante, senza che mai possa essere eccepito aggravamento di servitù. Le spese inerenti e connesse all'esercizio di servitù di cui sopra sono ripartite in ragione delle singole utenze. (vedasi atto traslativo da pag. 4 riga 23 a pag. 5 riga 11).

All'U.T. del Comune di Castiglione delle Stiviere, si è appurato telefonicamente, che la Via John e Robert Kennedy risulta essere inserita nell'elenco delle strade comunali urbane d'uso pubblico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Nel titolo di provenienza in capo ai debitori esegutati veniva dichiarato quanto di seguito riportato:

A) L'intero complesso residenziale "Le Nazioni" gode di diritto di passaggio illimitato, per accedere altrimenti al Viale Henry Dunant , sulla Via John e Robert Kennedy, e relativa scala d'accesso, posta in confine di tramontana è compresa nella Particella 129 del Foglio 57, facente parte del complesso edilizio denominato "5 Continenti". La Via John e Robert Kennedy di spettanza dei condomini "Le Nazioni" è gravata da servitù di passaggio anche carraio a favore del suddetto complesso "5 Continenti". Nonchè di tutti i terreni confinanti ed adiacenti, e di qualsiasi loro futura costruzione sovrastante, senza che mai possa essere eccepito aggravamento di servitù. Le spese inerenti e connesse all'esercizio di servitù di cui sopra sono ripartite in ragione delle singole utenze. All'U.T. del Comune di Castiglione delle Stiviere, si è appurato telefonicamente, che la Via John e Robert Kennedy risulta essere inserita nell'elenco delle strade comunali urbane d'uso pubblico.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Nel titolo di provenienza in capo ai debitori esegutati veniva dichiarato quanto di seguito riportato:

A) L'intero complesso residenziale "Le Nazioni" gode di diritto di passaggio illimitato, per accedere altrimenti al Viale Henry Dunant , sulla Via John e Robert Kennedy, e relativa scala d'accesso, posta in confine di tramontana è compresa nella Particella 129 del Foglio 57, facente parte del complesso edilizio denominato "5 Continenti". La Via John e Robert Kennedy di spettanza dei condomini "Le Nazioni" è gravata da servitù di passaggio anche carraio a favore del suddetto complesso "5 Continenti". Nonchè di tutti i terreni confinanti ed adiacenti, e di qualsiasi loro futura costruzione sovrastante, senza che mai possa essere eccepito aggravamento di servitù. Le spese inerenti e connesse all'esercizio di servitù di cui sopra sono ripartite in ragione delle singole utenze. (vedasi atto traslativo da pag. 4 riga 23 a pag. 5 riga 11).

All'U.T. del Comune di Castiglione delle Stiviere, si è appurato telefonicamente, che la Via John e Robert Kennedy risulta essere inserita nell'elenco delle strade comunali urbane d'uso pubblico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

- Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo.
- Esposizione: unità immobiliare avente due prospetti rivolti verso l'esterno e più precisamente a sud ed a ovest.
- Altezza utile interna: della residenza pari a cm. 284.
- Str. verticali: muratura intonacata. Visibili pilastri nella parte centrale.
- Solai: laterocemento.
- Copertura: a falda. In fase di sopralluogo non è stato possibile determinare lo stato conservativo del solaio di copertura fabbricato.
- Manto di copertura: non è stato possibile accedere direttamente alla copertura; si intravedono coppi in cemento. Non se ne conosce eventuale isolamento o grado/stato di impermeabilizzazione.
- Pareti esterne ed interne: pareti portanti e divisorie in muratura, intonacate sui due lati e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in mattonelle di ceramica.
- Infissi esterni: serramenti in legno, a battente, con sistemi oscuranti avvolgibili dotati di sistema di bloccaggio.
- Infissi interni: porte in tamburato, portoncino blindato d'ingresso con doppia serratura.
- Scale: scale comuni rivestite in marmo.
- Impianto elettrico: impianto presente autonomo del tipo tradizionale sottotraccia. Durante il sopralluogo

assenza utenza pertanto non verificabile. L'interruttore di protezione a valle si trova nel vano ingresso, mentre il contatore si trova nel piano seminterrato (sottoscala).

- Impianto idrico e termico: alimentazioni idriche presenti e impianto termico autonomo costituito da caldaia murale a gas con aspirazione/emissione forzata. Mancanza di foro aerazione nel locale Cucina dov'è situata la caldaia. Tubazioni sotto traccia con terminali dell'impianto in alluminio con cronotermostato on/off. Non è stato possibile reperire la documentazione della caldaia, ne tantomeno appurarne il funzionamento per mancanza utenza.
- Altri impianti: citofono.
- Posto auto: presenza di posti auto scoperti condominiali ricavati all'interno dell'area comune.
- Terreno esclusivo. assente.
- Dotazioni condominiali: spazi esterni con zone verdi, parcheggi comuni, vano scala comune, impianto fognario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

- Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo.
- Esposizione: completamente interrato.
- Altezza interna utile: 245 cm. circa.
- Str. verticali: muratura in calcestruzzo.
- Solai: travetti e pignatta.
- Copertura: piana impermeabilizzata e con sovrastante strato di terreno con manto erboso, e con presenza di aperture/sfiati di aerazione nel solaio della corsia di distribuzione.
- Infissi interni: porta d'ingresso in lamiera a basculante.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

- Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo.
- Esposizione: unità immobiliare completamente interrata.
- Altezza utile interna: della cantina pari a cm. 288.
- Str. verticali: muratura intonacata. Visibili pilastri nella parte centrale.
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne ed interne: pareti portanti e divisorie in muratura, intonacate sui due lati e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in battuto cls.
- Infissi interni: porta in stecche di legno con catenacciolo.
- Scale: scale comuni rivestite in marmo.
- Impianto elettrico: assente.
- Terreno esclusivo: assente.
- Dotazioni condominiali: spazi esterni con zone verdi, parcheggi comuni, antenna centralizzata, impianto fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

L'immobile risulta libero

Si precisa che al momento del sopralluogo del 11/10/2023 è intervenuto l'I.V.G. MANTOVA con una sua persona, così come risulta dal verbale di sopralluogo sottoscritto dalla stessa, per consentire l'accesso forzoso ai luoghi. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, in stato di disordine con masserizie, oggetti vari e sporcizia sparsi ovunque, tra cui vecchi elettrodomestici ed alcuni mobili abbandonati,

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

L'immobile risulta libero

I locali non sono accessibili a seguito emissione Ordinanza Sindacale n. 49 in data 29/03/2021. Il divieto si concretizza con cancelli metallici chiusi con catena e lucchetto imposti dalle autorità competenti che non consentono alcuna possibilità d'utilizzo. Il locale è pieno di immondizie e di alcuni mobili.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

L'immobile risulta libero

Si precisa che al momento del sopralluogo del 11/10/2023 è intervenuto l'I.V.G. MANTOVA con una sua persona, così come risulta dal verbale di sopralluogo sottoscritto dalla stessa, per consentire l'accesso ai luoghi si è approfittato di uno dei proprietari/inquilini presenti che possedeva la chiave della porto d'accesso comune dal vano scale al corridoio cantine. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava accessibile ma in stato di disordine con masserizie e oggetti vari accumulati alla rinfusa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1996 al 08/03/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ribolzi	14/11/1996	15374	7443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			20/11/1996	3682	2528
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere (MN)	02/12/1996	1104	
Dal 08/03/1998 al 30/12/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/03/1998		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	04/03/2000	1403	1001
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere (MN)	10/07/1998	48	335
Dal 30/12/2000 al 11/04/2005	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2000		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	30/08/2001	4639	3190
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere (MN)	31/05/2001	35	371
Dal 11/04/2005 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Acquaroni Mauro	11/04/2005	29161	6403
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	20/04/2005	2053	1208
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	12/04/2005	2626	I

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.

Risulta trascritta in data 19/09/2018 ai nn. 4602/2817 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi Sigg.ri **** Omissis **** nascente da atto Notaio **** Omissis **** sede Bozzolo (MN) del 23/12/2004.

Risulta trascritta in data 14/10/1998 ai nn. 3352/2216 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi Sigg.ri **** Omissis **** nascente da atto Notaio **** Omissis ****. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1996 al 08/03/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ribolzi	14/11/1996	15374	7443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/11/1996	3682	2528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere (MN)	02/12/1996	1104	
Dal 08/03/1998 al 30/12/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	04/03/2000	1403	1001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle	10/07/1998	48	335

		Stiviere (MN)			
Dal 30/12/2000 al 11/04/2005	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	30/08/2001	4639	3190
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere (MN)	31/05/2001	35	371
Dal 11/04/2005 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Acquaroni Mauro	11/04/2005	29161	6403
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	20/04/2005	2053	1208
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	12/04/2005	2626	I

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.

Risulta trascritta in data 19/09/2018 ai nn. 4602/2817 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi Sigg.ri **** Omissis **** nascente da atto Notaio **** Omissis **** sede Bozzolo (MN) del 23/12/2004.

Risulta trascritta in data 14/10/1998 ai nn. 3352/2216 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi Sigg.ri **** Omissis **** nascente da atto Notaio **** Omissis **** sede Castiglione delle Stiviere (MN) del 05/10/1998. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1996 al 08/03/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ribolzi	14/11/1996	15374	7443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	20/11/1996	3682	2528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere (MN)	02/12/1996	1104			
Dal 08/03/1998 al 30/12/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	04/03/2000	1403	1001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere (MN)	10/07/1998	48	335		
Dal 30/12/2000 al 11/04/2005	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	30/08/2001	4639	3190
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere (MN)	31/05/2001	35	371		
Dal 11/04/2005 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Acquaroni Mauro	11/04/2005	29161	6403
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	20/04/2005	2053	1208
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	12/04/2005	2626	I

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.

Risulta trascritta in data 19/09/2018 ai nn. 4602/2817 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi Sigg.ri **** Omissis ****.

Risulta trascritta in data 14/10/1998 ai nn. 3352/2216 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi Sigg.ri **** Omissis **** Ribolzi Agostino## sede Castiglione delle Stiviere (MN) del 05/10/1998. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/04/2005
Reg. gen. 2054 - Reg. part. 515
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Percentuale interessi: 1,20 %
Rogante: ACQUARONI MAURO -Notaio in Bozzolo (MN)
Data: 11/04/2005

N° repertorio: 29162
N° raccolta: 6404

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/05/2023
Reg. gen. 1915 - Reg. part. 1443
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse;
- b) cancellazione trascrizione del Verbale di Pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a € 200,00 più € 35,00 tassa ipotecaria, più € 59,00 imposta di bollo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/04/2005
Reg. gen. 2054 - Reg. part. 515
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Percentuale interessi: 1,20 %

Rogante: ACQUARONI MAURO - Notaio in Bozzolo (MN)
Data: 11/04/2005
N° repertorio: 29162
N° raccolta: 6404

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/05/2023
Reg. gen. 1915 - Reg. part. 1443
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse;
- b) cancellazione trascrizione del Verbale di Pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a € 200,00 più € 35,00 tassa ipotecaria, più € 59,00 imposta di bollo.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/04/2005
Reg. gen. 2054 - Reg. part. 515
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.000,00
Percentuale interessi: 1,20 %
Rogante: ACQUARONI MAURO - Notaio in Bozzolo (MN)
Data: 11/04/2005
N° repertorio: 29162
N° raccolta: 6404

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/05/2023
Reg. gen. 1915 - Reg. part. 1443
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse;
- b) cancellazione trascrizione del Verbale di Pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a € 200,00 più € 35,00 tassa ipotecaria, più € 59,00 imposta di bollo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Con riferimento agli elaborati grafici del vigente PGT del Comune di Castiglione delle Stiviere l'immobile di perizia si trova all'interno della zona "B1 - ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia" (tav. 2M.05 del PGT).

L'ambito "B1", è normato dalle vigenti NTA all'art. 15 mentre le norme generali della zona "B" sono individuate nell'art. 14 (destinazioni d'uso consentite, escluse, prescrizioni particolari, etc.).

Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento Norme Tecniche d'Attuazione del Comune di Castiglione delle Stiviere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY, EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Con riferimento agli elaborati grafici del vigente PGT del Comune di Castiglione delle Stiviere l'immobile di perizia si trova all'interno della zona "B1 - ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia" (tav. 2M.05 del PGT).

L'ambito "B1", è normato dalle vigenti NTA all'art. 15 mentre le norme generali della zona "B" sono individuate nell'art. 14 (destinazioni d'uso consentite, escluse, prescrizioni particolari, etc.).

Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento NTA del Comune di Castiglione delle Stiviere.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Con riferimento agli elaborati grafici del vigente PGT del Comune di Castiglione delle Stiviere l'immobile di perizia si trova all'interno della zona "B1 - ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia" (tav. 2M.05 del PGT).

L'ambito "B1", è normato dalle vigenti NTA all'art. 15 mentre le norme generali della zona "B" sono individuate nell'art. 14 (destinazioni d'uso consentite, escluse, prescrizioni particolari, etc.).

Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento NTA del Comune di Castiglione delle Stiviere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

L'immobile non 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.

In data 07/11/2023 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere, a seguito di istanza accesso agli atti depositata in data 02/11/2023, per visionare i documenti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per anno di costruzione, identificativi catastali, indirizzo dell'immobile, rilascio titoli abilitativi.

Di seguito quanto emerso:

ANNO DI COSTRUZIONE E ANNO DI SANATORIA

L'immobile in oggetto interessato dal pignoramento era stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 852 rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) in data 27/11/1969, e successivamente era stato rilasciato certificato d'abitabilità in data 20/04/1971 sempre con il n. 852.

In data 22/07/1991 veniva rilasciata Concessione a Sanatoria n. 179 per opere in difformità riguardanti esclusivamente il piano interrato (seminterrato) nel quale si trova la cantina di pertinenza.

REGOLARITA' L. 47/1985 e ss.mm.ed ii.

Oltre alla pratica per l'ottenimento Titolo abilitativo di cui al paragrafo "Anno di costruzione" del presente titolo non sono state trovate altre pratiche (varianti in corso d'opera, condoni o richieste di sanatoria, richieste titolo abilitativi per opere di qualsiasi natura), riguardanti la porzione destinata agli ambienti abitativi.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati alla richiesta del titolo abilitativo si è riscontrata una modifica non autorizzata, per la quale sarà necessario sanare la situazione con la presentazione di una CILA TARDIVA. La pratica dovrà coinvolgere anche l'alloggio a confine, in quanto la modifica riscontrata ha invaso appunto l'alloggio a confine. La sanatoria comporta un'oblazione pari a Euro 1000,00 (diconsi euro mille/00) che, in questo caso, dovrà essere moltiplicato per due oltre al pagamento dei diritti di segreteria pari a Euro 100,00 (diconsi euro cento/00). L'oblazione è secondo le norme attuali. Inoltre dovranno essere quantificate anche le spese tecniche per la presentazione della pratica.

AGIBILITA'

Nella cartella (pratica edilizia n. 852 del 11/08/1969 prot. n. 4735 intestata a **** Omissis ****) visionata durante l'accesso agli atti si prendeva visione del Certificato di abitabilità del 20/04/1971 prot. n. 852.

CERTIFICAZIONE APE

Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile di perizia attraverso il portale CENED inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo.

DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI

Durante il sopralluogo non sono stati trovati documenti di conformità e nella cartella visionata durante l'accesso agli atti in Comune di Castiglione delle Stiviere non sono state trovate dichiarazioni di conformità.

PRATICHE AMMINISTRATIVE PER SANATORIA ABUSO

La modifica di superficie dell'appartamento a seguito ampliamento, richiede istanza per rilascio di concessione in sanatoria.

Si ricorda che le pratiche di cui sopra dovranno essere redatte e depositate entro i termini previsti dalla normativa vigente.

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° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

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.

In data 07/11/2023 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere, a seguito di istanza accesso agli atti depositata in data 02/11/2023, per visionare i documenti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per anno di costruzione, identificativi catastali, indirizzo dell'immobile, rilascio titoli abilitativi.

Di seguito quanto emerso:

ANNO DI COSTRUZIONE

L'immobile in oggetto interessato dal pignoramento era stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 956 rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) in data 25/05/1970, e successivamente era stato rilasciato Certificato di agibilità in data 27/09/1971 sempre con il n. 956.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

L'immobile non 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.

In data 07/11/2023 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere, a seguito di istanza accesso agli atti depositata in data 02/11/2023, per visionare i documenti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per anno di costruzione, identificativi catastali, indirizzo dell'immobile, rilascio titoli abilitativi.

Di seguito quanto emerso:

ANNO DI COSTRUZIONE E ANNO DI SANATORIA

L'immobile in oggetto interessato dal pignoramento era stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 852 rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) in data 27/11/1969, e successivamente era stato rilasciato certificato d'abitabilità in data 20/04/1971 sempre con il n. 852.

In data 22/07/1991 veniva rilasciata Concessione a Sanatoria n. 179 per opere in difformità riguardanti esclusivamente il piano seminterrato nel quale si trova la cantina di pertinenza.

REGOLARITA' L. 47/1985 e s.m.o i.

Oltre alla pratica per ottenimento Titolo abilitativo in Sanatoria di cui al paragrafo "Anno di costruzione" del presente titolo non sono state trovate altre pratiche (varianti in corso d'opera), richieste titolo abilitativi per opere di qualsiasi natura riguardanti la porzione destinata agli ambienti abitativi.

Al piano interrato (seminterrato) la distribuzione degli spazi comuni e la posizione della cantina non coincidono con quanto condonato con la pratica autorizzata il 22/07/1991, ma il tutto è rimasto invariato secondo il titolo abilitativo in origine (852/69).

AGIBILITA'

Nella cartella (pratica edilizia n. 852 del 11/08/1969 prot. n. 4735 intestata a **** Omissis ****) durante l'accesso agli atti si prendeva visione del Certificato di abitabilità del 20/04/1971 prot. n. 852. Mentre nella pratica di condono edilizio n. 649 del 31/03/1987 prot. n. 5223 è stata rilasciata la Concessione a Sanatoria n. 179 del 22/07/1991 per opere in difformità riguardanti esclusivamente il piano interrato (seminterrato) nel quale si trova la cantina di pertinenza, ma non è mai stata rilasciata l'agibilità a sanatoria relativa.

DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI

Durante il sopralluogo non sono stati trovati documenti di conformità e nella cartella visionata durante l'accesso agli atti in Comune di Castiglione delle Stiviere non sono state trovate dichiarazioni di conformità.

PRATICHE AMMINISTRATIVE PER SANATORIA ABUSO

La pratica di condono edilizio n. 649 del 31/03/1987 prot. n. 5223 intestata a **** Omissis ****, riguardante la modifica distributiva e cambio d'uso del piano interrato (seminterrato) ove insiste la cantina dedicata all'alloggio relativo pignorato, si fa presente che in realtà le opere edili non sono state realizzate per il solo condominio "2" denominato "Belgio" al civ. n. 36 e pertanto lo stato dei luoghi è rimasto inalterato.

Pertanto la regolarizzazione, o per meglio dire la mancata realizzazione delle opere riguardanti il solo piano interrato (seminterrato) del condominio "2" denominato "Belgio", dovrà essere sottoscritto anche dagli altri condomini, in quanto interessa spazi comuni e altre unità.

Si ricorda che le pratiche di cui sopra dovranno essere redatte e depositate entro i termini previsti dalla

normativa vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

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

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

A) VINCOLI:

- è esclusa la facoltà di sopraelevare, anche in via precaria, per i proprietari di locali all'ultimo piano o di lastrici solari o di terrazze, in tutti i fabbricati del complesso condominiale "Le Nazioni";
- è vietato installare in qualsiasi punto del complesso condominiale "Le Nazioni", anche in via provvisoria, attrezzature e macchine che possono causare rumori molesti o vibrazioni, ed è parimenti proibito tenere in deposito sostanze pericolose o maleodoranti;
- la sosta dei mezzi di trasporto nel cortile comune potrà aver luogo unicamente nelle zone appositamente contrassegnate.

B) ONERI CONDOMINIALI:

- i comproprietari del complesso condominiale "Le Nazioni" provvederanno alla manutenzione dei giardini, impegnandosi in particolare a mantenere e, se nel caso, sostituire puntualmente alberi e piante;
- non si è a conoscenza di un amministratore di condominio in merito a insoluti riguardante l'u.i. pignorata, così come eventuali spese ordinarie di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

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

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

A) VINCOLI:

- è esclusa la facoltà di sopraelevare, anche in via precaria, per i proprietari di locali all'ultimo piano o di lastrici

solari o di terrazze, in tutti i fabbricati del complesso condominiale "Le Nazioni";

- è vietato installare in qualsiasi punto del complesso condominiale "Le Nazioni", anche in via provvisoria, attrezzature e macchine che possono causare rumori molesti o vibrazioni, ed è parimenti proibito tenere in deposito sostanze pericolose o maleodoranti;

- la sosta dei mezzi di trasporto nel cortile comune potrà aver luogo unicamente nelle zone appositamente contrassegnate.

B) ONERI CONDOMINIALI:

- i comproprietari del complesso condominiale "Le Nazioni" provvederanno alla manutenzione dei giardini, impegnandosi in particolare a mantenere e, se nel caso, sostituire puntualmente alberi e piante;

- non si è a conoscenza di un amministratore di condominio in merito a insoluti riguardante l'u.i. pignorata, così come eventuali spese ordinarie di condominio.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

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

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

A) VINCOLI:

- è esclusa la facoltà di sopraelevare, anche in via precaria, per i proprietari di locali all'ultimo piano o di lastrici solari o di terrazze, in tutti i fabbricati del complesso condominiale "Le Nazioni";

- è vietato installare in qualsiasi punto del complesso condominiale "Le Nazioni", anche in via provvisoria, attrezzature e macchine che possono causare rumori molesti o vibrazioni, ed è parimenti proibito tenere in deposito sostanze pericolose o maleodoranti;

- la sosta dei mezzi di trasporto nel cortile comune potrà aver luogo unicamente nelle zone appositamente contrassegnate.

B) ONERI CONDOMINIALI:

- i comproprietari del complesso condominiale "Le Nazioni" provvederanno alla manutenzione dei giardini, impegnandosi in particolare a mantenere e, se nel caso, sostituire puntualmente alberi e piante;

- non si è a conoscenza di un amministratore di condominio in merito a insoluti riguardante l'u.i. pignorata, così come eventuali spese ordinarie di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico comprendente i n. 3 beni costituiti da: appartamento, autorimessa e cantina.

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 John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT

Unità immobiliare ad uso residenziale, inserita in fabbricato plurifamiliare, composta da: appartamento disposto al piano terra (rialzato). Immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy n. 36, complesso immobiliare denominato "Le Nazioni", condominio n. 2 denominato "Belgio", catastalmente censito al Foglio n. 57 Particella n. 203 sub 20. Distribuzione interna: al piano terra (rialzato): ingresso, soggiorno, cucina e attraverso un disimpegno bagno, camera singola, camera matrimoniale. Sono inclusi gli spazi comuni condominiali: vano scale e corridoi di distribuzione, ex locale caldaia, aree esterne ad uso giardino e destinate alla viabilità. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto. Per la corretta superficie interna da autorizzare con sanatoria si rimanda alla planimetria catastale dell'unità, poichè sono presenti difformità al titolo abilitativo. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/10/2023. Custode della chiavi: I.V.G. MANTOVA - SO.VE.MO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 203, Sub. 20, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 53.130,00

Per la conformazione dei beni pignorati, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€ al mq) espressa dal mercato locale, e dalle tabelle O.M.I.

I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate nel capoluogo del comune di Castiglione delle Stiviere per il capoluogo, zona 5 continenti, ha determinato per le abitazioni di tipo economica con stato conservativo normale un valore di mercato che varia tra i € 550 e i € 800 al mq.

Da una breve indagine presso le agenzie immobiliari locali si è potuto rilevare che il valore di mercato varia tra i € 500,00 e i € 900,00 al mq.

In considerazione del tipo di finitura e dello stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto corretto applicare il valore unitario pari a € 550,00 al mq. (Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del compendio in oggetto di perizia).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI

Unità immobiliare ad uso autorimessa, inserita in corpo di fabbricato con accesso carraio comune, composta da locale completamente interrato. Immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy, catastalmente censito al Foglio n. 57 Particella n. 204 sub 43 Sono inclusi gli spazi comuni: spazio di manovra centrale, aree esterne ad uso giardino e destinate alla viabilità. Con Ordinanza Sindacale del Comune di Castiglione delle Stiviere l'intera struttura nella quale l'unità è inserita è interdetta con la chiusura dei cancelli d'ingresso. Previa richiesta al sindaco del comune di Castiglione il 18 aprile 2024 la polizia municipale ha autorizzato l'apertura dei cancelli alla **** Omissis **** ed è stato possibile accedere al fabbricato e all'autorimessa oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 204, Sub. 43, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.334,00

Per la conformazione dei beni pignorati, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€ al mq) espressa dal mercato locale, e dalle tabelle O.M.I., considerando i valori delle

abitazioni adeguando la superficie dell'autorimessa con il coefficiente opportuno.

I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate nel capoluogo del comune di Castiglione delle Stiviere per il capoluogo, zona 5 continenti, ha determinato per le abitazioni di tipo economica con stato conservativo normale un valore di mercato che varia tra i € 550 e i € 800 al mq.

Da una breve indagine presso le agenzie immobiliari locali si è potuto rilevare che il valore di mercato varia tra i € 500,00 e i € 900,00 al mq.

In considerazione del tipo di finitura e dello stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto corretto applicare il valore unitario pari a € 550,00 al mq. (Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del compendio in oggetto di perizia).

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI

Cantina dedicata in condominio al piano interrato (seminterrato) con accesso in comune (corridoio) con le altre cantine di altre ragioni, dal vano scala d'ingresso del condominio. Piccola cantina ad uso ripostiglio masserizie varie con accesso (porticina a stecche di legno e serratura), divisa dalle altre cantine attigue con tramezzatura in laterizio sp. 8 cm.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 203, Sub. 21, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 346,50

Per la conformazione dei beni pignorati, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€ al mq) espressa dal mercato locale, e dalle tabelle O.M.I.

I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate nel capoluogo del comune di Castiglione delle Stiviere per il capoluogo, zona 5 continenti, ha determinato per le abitazioni di tipo economica con stato conservativo normale un valore di mercato che varia tra i € 550 e i € 800 al mq.

Da una breve indagine presso le agenzie immobiliari locali si è potuto rilevare che il valore di mercato varia tra i € 500,00 e i € 900,00 al mq.

In considerazione del tipo di finitura e dello stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto corretto applicare il valore unitario pari a € 550,00 al mq. (Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del compendio in oggetto di perizia).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT	96,60 mq	550,00 €/mq	€ 53.130,00	100,00%	€ 53.130,00
Bene N° 2 - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI	7,88 mq	550,00 €/mq	€ 4.334,00	100,00%	€ 4.334,00

Bene N° 3 - Cantina Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI	0,63 mq	550,00 €/mq	€ 346,50	100,00%	€ 346,50
				Valore di stima:	€ 57.810,50

Valore di stima: € 57.810,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2200,00	€
Pulizia dei locali	4,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00

Valore di stima utilizzato è per comparazione, adottando unico valore unitario ma adeguando le superfici con i coefficienti di norma.

Dal valore di stima di € 57810,50 vengono applicati alcuni deprezzamenti, quindi il valore finale dovrebbe essere di € 50.407,10, che possiamo arrotondare ad € 50.000,00, che risulta essere il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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.

Goito, li 03/05/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 22/08/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastael Bene 1 e 3 (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessioni edilizie, abitabilità e agibilità. (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 5 Foto (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza (Aggiornamento al 11/04/2005)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 22/11/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ordinanza del comune (Aggiornamento al 29/03/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura conservatoria (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - 10-Visura Catastale Bene 2 (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica autorimessa (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Pratiche edilizie - C.A. - VVFF -bene 2 (Aggiornamento al 03/05/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT
Unità immobiliare ad uso residenziale, inserita in fabbricato plurifamiliare, composta da: appartamento disposto al piano terra (rialzato). Immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy n. 36, complesso immobiliare denominato "Le Nazioni", condominio n. 2 denominato "Belgio", catastalmente censito al Foglio n. 57 Particella n. 203 sub 20. Distribuzione interna: al piano terra (rialzato): ingresso, soggiorno, cucina e attraverso un disimpegno bagno, camera singola, camera matrimoniale. Sono inclusi gli spazi comuni condominiali: vano scale e corridoi di distribuzione, ex locale caldaia, aree esterne ad uso giardino e destinate alla viabilità. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto. Per la corretta superficie interna da autorizzare con sanatoria si rimanda alla planimetria catastale dell'unità, poichè sono presenti difformità al titolo abilitativo. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/10/2023. Custode della chiavi: I.V.G. MANTOVA - SO.VE.MO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 203, Sub. 20, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento agli elaborati grafici del vigente PGT del Comune di Castiglione delle Stiviere l'immobile di perizia si trova all'interno della zona "B1 - ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia" (tav. 2M.05 del PGT). L'ambito "B1", è normato dalle vigenti NTA all'art. 15 mentre le norme generali della zona "B" sono individuate nell'art. 14 (destinazioni d'uso consentite, esclusioni, prescrizioni particolari, etc.). Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento Norme Tecniche d'Attuazione del Comune di Castiglione delle Stiviere.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI
Unità immobiliare ad uso autorimessa, inserita in corpo di fabbricato con accesso carraio comune, composta da locale completamente interrato. Immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy, catastalmente censito al Foglio n. 57 Particella n. 204 sub 43 Sono inclusi gli spazi comuni: spazio di manovra centrale, aree esterne ad uso giardino e destinate alla viabilità. Con Ordinanza Sindacale del Comune di Castiglione delle Stiviere l'intera struttura nella quale l'unità è inserita è interdetta con la chiusura dei cancelli d'ingresso. Previa richiesta al sindaco del comune di Castiglione il 18 aprile 2024 la polizia municipale ha autorizzato l'apertura dei cancelli alla **** Omissis **** ed è stato possibile accedere al fabbricato e all'autorimessa oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 204, Sub. 43, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento agli elaborati grafici del vigente PGT del Comune di Castiglione delle Stiviere l'immobile di perizia si trova all'interno della zona "B1 - ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia" (tav. 2M.05 del PGT). L'ambito "B1", è normato dalle vigenti NTA all'art. 15 mentre le norme generali della zona "B" sono individuate nell'art. 14 (destinazioni d'uso consentite, esclusioni, prescrizioni particolari, etc.). Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento NTA del Comune di Castiglione delle Stiviere.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI
Cantina dedicata in condominio al piano interrato (seminterrato) con accesso in comune (corridoio) con le altre cantine di altre ragioni, dal vano scala d'ingresso del condominio. Piccola cantina ad uso ripostiglio masserizie varie con accesso (porticina a stecche di legno e serratura), divisa dalle altre

cantine attigue con tramezzatura in laterizio sp. 8 cm.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 203, Sub. 21, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento agli elaborati grafici del vigente PGT del Comune di Castiglione delle Stiviere l'immobile di perizia si trova all'interno della zona "B1 - ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia" (tav. 2M.05 del PGT). L'ambito "B1", è normato dalle vigenti NTA all'art. 15 mentre le norme generali della zona "B" sono individuate nell'art. 14 (destinazioni d'uso consentite, escluse, prescrizioni particolari, etc.). Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento NTA del Comune di Castiglione delle Stiviere.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 203, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	96,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile, con finiture di tipo economico, considerando lo stato di ordinarietà degli immobili inseriti nel medesimo contesto, si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative. Si segnala la necessità di smaltire dell'arredo rimasto oltre ad articoli e oggetti vari sparsi per le stanze, anche un vecchio frigorifero e TV. Si segnala inoltre la necessità di tinteggiare gli ambienti e controllare lo stato degli impianti fissi, perchè non sono stati provati. I serramenti interni sono in ordine, mentre quelli esterni necessitano di regolazione, Si precisa che non sono stati spostati i pochi arredi presenti, e pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi. Nel locale cucina, dov'è presente la caldaia murale a gas metano, non presenta la necessaria/adequata aerazione. L'area esterna del condominio risulta trascurata con presenza di immondizie sparse. Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso residenziale, inserita in fabbricato plurifamiliare, composta da: appartamento disposto al piano terra (rialzato). Immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy n. 36, complesso immobiliare denominato "Le Nazioni", condominio n. 2 denominato "Belgio", catastalmente censito al Foglio n. 57 Particella n. 203 sub 20. Distribuzione interna: al piano terra (rialzato): ingresso, soggiorno, cucina e attraverso un disimpegno bagno, camera singola, camera matrimoniale. Sono inclusi gli spazi comuni condominiali: vano scale e corridoi di distribuzione, ex locale caldaia, aree esterne ad uso giardino e destinate alla viabilità. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto. Per la corretta superficie interna da autorizzare con sanatoria si rimanda alla planimetria catastale dell'unità, poichè sono presenti difformità al titolo abilitativo. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/10/2023. Custode della chiavi: I.V.G. MANTOVA - SO.VE.MO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 204, Sub. 43, Categoria C6	Superficie	7,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in cattivo stato di conservazione.		

Descrizione:	Unità immobiliare ad uso autorimessa, inserita in corpo di fabbricato con accesso carraio comune, composta da locale completamente interrato. Immobile sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy, catastalmente censito al Foglio n. 57 Particella n. 204 sub 43 Sono inclusi gli spazi comuni: spazio di manovra centrale, aree esterne ad uso giardino e destinate alla viabilità. Con Ordinanza Sindacale del Comune di Castiglione delle Stiviere l'intera struttura nella quale l'unità è inserita è interdetta con la chiusura dei cancelli d'ingresso. Previa richiesta al sindaco del comune di Castiglione il 18 aprile 2024 la polizia municipale ha autorizzato l'apertura dei cancelli alla **** Omissis **** ed è stato possibile accedere al fabbricato e all'autorimessa oggetto di pignoramento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 203, Sub. 21, Categoria C2	Superficie	0,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è altro che una piccola cantina situata nel piano seminterrato del condominio con accesso in comune con altre cantine (diverse ragioni) tramite stretti corridoi, con al suo interno diverso materiale/oggetti accumulati alla rinfusa (tra cui una vecchia bombola gas). La porta realizzata con stecche in legno possiede serratura. Le murature in tramezzi sp 8 cm non presentano fessurazioni e/o cedimenti, così come il solaio.		
Descrizione:	Cantina dedicata in condominio al piano interrato (seminterrato) con accesso in comune (corridoio) con le altre cantine di altre ragioni, dal vano scala d'ingresso del condominio. Piccola cantina ad uso ripostiglio masserizie varie con accesso (porticina a stecche di legno e serratura), divisa dalle altre cantine attigue con tramezzatura in laterizio sp. 8 cm.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/04/2005
Reg. gen. 2054 - Reg. part. 515
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Percentuale interessi: 1,20 %
Rogante: ACQUARONI MAURO -Notaio in Bozzolo (MN)
Data: 11/04/2005
N° repertorio: 29162
N° raccolta: 6404

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/05/2023
Reg. gen. 1915 - Reg. part. 1443
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY, EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/04/2005
Reg. gen. 2054 - Reg. part. 515
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Percentuale interessi: 1,20 %

Rogante: ACQUARONI MAURO - Notaio in Bozzolo (MN)
Data: 11/04/2005
N° repertorio: 29162
N° raccolta: 6404

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/05/2023
Reg. gen. 1915 - Reg. part. 1443
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 04/05/2023
Reg. gen. 1915 - Reg. part. 1443
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura