
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caleffi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2021 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 23/12/2021, il sottoscritto Geom. Caleffi Marco, con studio in Via Tazzoli, 2 - 46013 - Canneto sull'Oglio (MN), email info@studiotecnicocaleffi.it, PEC marco.caleffi@geopec.it, Tel. 338 4823441, Fax 0376 1851267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/12/2021 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 Castellucchio (MN) - via Matteotti n. 9B, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Modesto appartamento sito al primo e secondo piano di più ampio compendio immobiliare in zona centrale del Comune di Castellucchio, lungo la direttrice principale che conduce alla Città. Vi si accede da una diramazione di via Matteotti tramite un androne carraio che conduce al cortile comune e da qui, con proprio accesso, si sale al primo piano tramite un vano scala privato. L'alloggio si affaccia poi su via Roma proprio di fronte alla Chiesa ed è a pochi passi dalla piazza principale del centro storico. Sono presenti tutte le dotazioni urbanistiche dell'area, i principali servizi sia tecnici che amministrativi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellucchio (MN) - via Matteotti n. 9B, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'acquisto del bene è avvenuto in data 16/03/2001 da parte dell'esecutato già coniugato con **** Omissis **** dal 03/04/1989 in regime di separazione dei beni (come da estratto per riassunto rilasciato dal Comune di Torre Annunziata in data 10/03/2022)

CONFINI

al p.terra: da nord in senso orario:

part. 191 sub 3, part. 200, part. 191 sub.6, part. 190.

al primo piano: da nord in senso orario:

via Roma, part. 197,198,200, affaccio su area comune (189 sub 1), part. 188 sub. 15

al secondo piano: da nord in senso orario:

via Roma, part. 197, part. 188 sub. 15

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	9,61 mq	13,21 mq	0,40	5,28 mq	5,00 m	T-1
Abitazione	42,14 mq	54,41 mq	1,00	54,41 mq	2,95 m	1
Terrazza	17,11 mq	18,77 mq	0,25	4,69 mq	0,00 m	1
Abitazione	20,86 mq	25,95 mq	1,00	25,95 mq	2,90 m	2
Sottotetto (autonomo)	23,70 mq	28,49 mq	0,33	9,40 mq	1,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				99,73 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non essendo costituito alcun condominio l'incidenza condominiale è stata stimata dallo scrivente perito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 188, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 0,33 Piano T Graffato 190-191/1
Dal 12/10/1993 al 04/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 188, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano T-1-2 Graffato 191/4
Dal 04/10/1996 al 16/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 188, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 142,80 Piano t-1-2 Graffato 191/4
Dal 16/03/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 188, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 142,80 Piano t-1-2 Graffato 191/4
Dal 09/11/2015 al 01/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 188, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 142,80 Piano t-1-2 Graffato 191/4
Dal 01/04/2022 al 09/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 188, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 204,00 Piano T-1-2 Graffato 191/4

i titolari catastali corrispondono con quelli reali; nell'aggiornamento catastale N. mn 0010684 del 01/04/2022 eseguito dallo scrivente CTU è stata modificata anche la toponomastica in quanto l'accesso all'alloggio avviene da una traversa (privata) di via Matteotti e non da via Roma verso la quale vi è solo l'affaccio di una parete.

DATI CATASTALI

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

				Cens.	a		nza	catasta e			
	29	188	7		A3	1	5	105 mq	204 €	T-1-2	191/4

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali sono corrispondenti alla realtà in quanto aggiornati con variazione docfa n. MN0010684 del 01/04/2022

PRECISAZIONI

si precisa che a nord/est della terrazza al primo piano vi è una veduta diretta da e verso altra terrazza di terzi, al momento separate, oltre che dal parapetto metallico, solo da elementi semitrasparenti di tipo mobile (rete di plastica verde). L'INGRESSO DEL VANO SCALA VIENE UTILIZZATO ANCHE DA ALTRE RAGIONI (il bar verso via Roma) per consentire allo stesso di accedere ad un piccolo servizio igienico (cfr. part. 191 sub. 3). Di tale circostanza non vi è alcuna menzione nell'atto di provenienza, ma si trova conferma nelle planimetrie catastali esistenti.

PATTI

Nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dello stabile è scadente a causa della mancata manutenzione delle facciate e delle parti condominiali che sono stati gestiti in modo sconsiderato e senza particolari accorgimenti. La facciata verso via Roma presenta ampie zone in cui la caduta dell'intonaco lascia la muratura esposta; canali e pluviali sono da sostituire il che lascia presagire anche la necessità di manutenzione del tetto (non visibile dall'interno a causa della presenza di controsoffittatura in legno). Lo stato conservativo dell'alloggio è leggermente migliore, ma anch'esso presenta i limiti della poca manutenzione oltre che di una scorretta gestione dei parametri termoisolativi dovuta anche alla mancanza di un impianto centralizzato di riscaldamento. Diverse stanze, fra cui in particolare i bagni non essendo dotati di finestra, hanno pareti ammuffite e degradate dalla persistenza di umidità. In buono stato sono invece i serramenti (prevalentemente in legno con vetro camera con qualche eccezione per l'ingresso in alluminio ed altri serramenti della soffitta) e le pavimentazioni interne. In generale lo stato di conservazione del bene è comunque scadente.

PARTI COMUNI

Dalla consultazione dell'atto di provenienza (Notaio Numeroso del 16/3/2021 n. 27235/2258) si legge che: è annessa piccola area cortiva di pertinenza comune che corrisponde verosimilmente con il sub. 1 della particella 189 (cfr. elaborato planimetrico catastale). Le altre parti comuni sono quelle definite dall'art. 1117 del Codice Civile. Vi è poi un passaggio comune nel portico di uscita verso via Matteotti (sub. 13 della part. 191) attraverso la particella 192.

Come già detto nelle precisazioni L'INGRESSO DEL VANO SCALA VIENE UTILIZZATO ANCHE DA ALTRE RAGIONI (il bar verso via Roma) per consentire allo stesso di accedere ad un piccolo servizio igienico (cfr. part. 191 sub. 3). Di tale circostanza non vi è alcuna menzione nell'atto di provenienza, ma si trova conferma nelle planimetrie catastali esistenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù trascritte; tuttavia esiste una servitù apparente, documentata anche nell'elaborato planimetrico catastale prot. n. MN0033272 del 02/08/2019, consistente nel passaggio attraverso il portico (part. 191) che immette sul mappale 192 e da qui a via Matteotti. Detto passaggio costituisce anche l'unico possibile accesso alla unità immobiliare oggetto di esecuzione. Fra le servitù apparenti vi è anche quella della rete fognaria e dei sottoservizi esistenti nella corte comune distinta dalla particella 189 sub 1.

Come già detto nelle precisazioni L'INGRESSO DEL VANO SCALA VIENE UTILIZZATO ANCHE DA ALTRE RAGIONI (il bar verso via Roma) per consentire allo stesso di accedere ad un piccolo servizio igienico (cfr. part. 191 sub. 3). Di tale circostanza non vi è alcuna menzione nell'atto di provenienza, ma si trova conferma nelle planimetrie catastali esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cortina continua a cui appartiene la presente unità immobiliare è di vecchia edificazione; le pareti sono in muratura di mattoni pieni intonacati, solai e tetto in laterizio e cemento, manto di copertura in coppi, scale interne in cemento rivestito in grès (quella dell'ingresso) e legno (quella interna all'alloggio), lattonerie in lamiera di ferro (in buona parte da sostituire), serramenti esterni prevalentemente in legno con vetro-camera, altri in alluminio o legno ma meno recenti, oscuranti a griglia in legno presenti solo in due finestre sulla facciata verso via Roma. All'interno: pavimenti in ceramica abbastanza recenti di colori diversi ma in buono stato, rivestimenti di bagno e cucina con piastrelle chiare, pareti intonacate e tinteggiate con colori pastello piuttosto forti, controsoffitti in perlinato di legno. L'impianto elettrico è sottotraccia e, pur essendo datato, non presenta apparenti anomalie. Manca invece l'impianto di riscaldamento che, attualmente è affidato unicamente a termoconvettori a gas o elettriche dislocate una nella cucina ed uno nel sottotetto; l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico Ariston da 60 lt. installato nel bagno del piano terra. Manca il posto auto pertanto le vetture vengono parcheggiate nel cortile comune.

Il corpo di fabbrica al cui interno si trova il vano scala di accesso è anch'esso in muratura intonacata con solai in latero-cemento, copertura ad una falda e serramenti in alluminio; nel sottoscala è presente l'impianto di adduzione dell'acqua potabile che, secondo quanto riferito dall'esecutato, proviene da pozzo artesiano.

La terrazza di collegamento fra il vano scala e l'alloggio è soprastante un'altra unità immobiliare ed è pavimentata in mattonelle di grès chiaro e delimitata, verso sud da un parapetto in muratura e verso nord da una ringhiera metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio è occupato dall'esecutato, dalla moglie e da tre figli maggiorenni

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2021 al 04/04/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Virginia Numeroso	16/03/2001	17235	2258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	29/03/2001	4056	2706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo
Iscritto a MANTOVA il 03/01/2008
Reg. gen. 66 - Reg. part. 20
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Angela Caputo
Data: 21/12/2007

N° repertorio: 9040
N° raccolta: 2415

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 26/10/2021
Reg. gen. 13703 - Reg. part. 9793
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento gravante sull'immobile in oggetto

NORMATIVA URBANISTICA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 in data 06.04.2011 è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) che inserisce i beni in oggetto all'interno della zona AA1 (ambiti di antica formazione) di cui all'art. 7-8 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad istanza di accesso agli atti per la verifica della regolarità edilizio urbanistica inoltrata al Comune di Castellucchio, l'Ufficio tecnico ha risposto in data 07/04/2022 fornendo la seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n. 49/1980 del 26/06/1980 prot. 847 per ristrutturazione di negozio e abitazione conclusasi con il rilascio di agibilità n. 49/80-127/93 del 20/12/1993 (solo per il negozio);
2. Concessione edilizia n. 127/93 del 24/11/1993 prot. 2179 per ristrutturazione edilizia di fabbricato (variante alla 49/80);
3. Concessione edilizia n. 154/96 del 03/12/1996 prot. 2846/96 per ristrutturazione e adeguamento residenziale

Si precisa che l'assenza del certificato di agibilità non significa necessariamente che l'immobile sia materialmente inagibile.

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.

Fra lo stato dei luoghi, così come visionato dallo scrivente Perito in data 01/2/2022, e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi forniti dall'UTC in data 07/04/2022 esiste corrispondenza pertanto non vi sono difformità da regolarizzare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via Matteotti n. 9B, piano T-1-2
Modesto appartamento sito al primo e secondo piano di più ampio compendio immobiliare in zona centrale del Comune di Castelluccio, lungo la direttrice principale che conduce alla Città. Vi si accede da una diramazione di via Matteotti tramite un androne carraio che conduce al cortile comune e da qui, con proprio accesso, si sale al primo piano tramite un vano scala privato. L'alloggio si affaccia poi su via Roma proprio di fronte alla Chiesa ed è a pochi passi dalla piazza principale del centro storico. Sono presenti tutte le dotazioni urbanistiche dell'area, i principali servizi sia tecnici che amministrativi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 188, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 191/4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.360,00
La stima è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo in quanto nel mercato locale attuale è stato possibile individuare i parametri di riferimento base per tipologia edilizia integrati ed adattati in base alle caratteristiche intrinseche del bene in esame. Non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelluccio (MN) - via Matteotti n. 9B, piano T-1-2	104,72 mq	500,00 €/mq	€ 52.360,00	100,00%	€ 52.360,00
				Valore di stima:	€ 52.360,00

Valore di stima: € 52.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
arrotondamento	171,20	€

Valore finale di stima: € 48.000,00



La stima è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo in quanto nel mercato locale attuale è stato possibile individuare i parametri di riferimento base per tipologia edilizia integrati ed adattati in base alle caratteristiche intrinseche del bene in esame.

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.

Canneto sull'Oglio, li 07/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caleffi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO MAPPA (Aggiornamento al 04/04/2022)

- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 10/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE (Aggiornamento al 05/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA (Aggiornamento al 07/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DATI CATASTALI (Aggiornamento al 07/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA DI CONTROLLO (Aggiornamento al 07/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TITOLI EDILIZI (Aggiornamento al 07/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - STRALCIO PGT (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - fascicolo AGGIORNAMENTO CATASTALE (Aggiornamento al 05/04/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelluccio (MN) - via Matteotti n. 9B, piano T-1-2
Modesto appartamento sito al primo e secondo piano di più ampio compendio immobiliare in zona centrale del Comune di Castelluccio, lungo la direttrice principale che conduce alla Città. Vi si accede da una diramazione di via Matteotti tramite un androne carraio che conduce al cortile comune e da qui, con proprio accesso, si sale al primo piano tramite un vano scala privato. L'alloggio si affaccia poi su via Roma proprio di fronte alla Chiesa ed è a pochi passi dalla piazza principale del centro storico. Sono presenti tutte le dotazioni urbanistiche dell'area, i principali servizi sia tecnici che amministrativi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 188, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 191/4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 in data 06.04.2011 è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) che inserisce i beni in oggetto all'interno della zona AA1 (ambiti di antica formazione) di cui all'art. 7-8 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 48.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castellucchio (MN) - via Matteotti n. 9B, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 188, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 191/4	Superficie	104,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dello stabile è scadente a causa della mancata manutenzione delle facciate e delle parti condominiali che sono stati gestiti in modo scoordinato e senza particolari accorgimenti. La facciata verso via Roma presenta ampie zone in cui la caduta dell'intonaco lascia la muratura esposta; canali e pluviali sono da sostituire il che lascia presagire anche la necessità di manutenzione del tetto (non visibile dall'interno a causa della presenza di controsoffittatura in legno). Lo stato conservativo dell'alloggio è leggermente migliore, ma anch'esso presenta i limiti della poca manutenzione oltre che di una scorretta gestione dei parametri termo-igrometrici dovuta anche alla mancanza di un impianto centralizzato di riscaldamento. Diverse stanze, fra cui in particolare i bagni non essendo dotati di finestra, hanno pareti ammuffite e degradate dalla persistenza di umidità. In buono stato sono invece i serramenti (prevalentemente in legno con vetro camera con qualche eccezione per l'ingresso in alluminio ed altri serramenti della soffitta) e le pavimentazioni interne. In generale lo stato di conservazione del bene è comunque scadente.		
Descrizione:	Modesto appartamento sito al primo e secondo piano di più ampio compendio immobiliare in zona centrale del Comune di Castellucchio, lungo la direttrice principale che conduce alla Città. Vi si accede da una diramazione di via Matteotti tramite un androne carraio che conduce al cortile comune e da qui, con proprio accesso, si sale al primo piano tramite un vano scala privato. L'alloggio si affaccia poi su via Roma proprio di fronte alla Chiesa ed è a pochi passi dalla piazza principale del centro storico. Sono presenti tutte le dotazioni urbanistiche dell'area, i principali servizi sia tecnici che amministrativi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'alloggio è occupato dall'esecutato, dalla moglie e da tre figli maggiorenni		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo
Iscritto a MANTOVA il 03/01/2008
Reg. gen. 66 - Reg. part. 20
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Angela Caputo
Data: 21/12/2007
N° repertorio: 9040
N° raccolta: 2415

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 26/10/2021
Reg. gen. 13703 - Reg. part. 9793
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento gravante sull'immobile in oggetto