
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berto Amerigo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.

promossa da

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

Contro

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

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 4 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 4 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 5 |
| Titolarità | 5 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | 5 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 5 |
| Consistenza..... | 6 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | 6 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 6 |
| Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | 7 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 7 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 7 |
| Stato di occupazione | 8 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| BenI N° 1 e N° 2 - Villetta e RUSTICO ubicatI a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 10 |
| Lotto 2..... | 12 |

| | |
|---|----|
| Completezza documentazione ex art. 567 | 12 |
| Titolarità | 12 |
| Confini | 12 |
| Consistenza | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali | 12 |
| Dati Catastali | 12 |
| Stato conservativo..... | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Provenienze Ventennali..... | 13 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 14 |
| Normativa urbanistica..... | 14 |
| Regolarità edilizia..... | 15 |
| Stima / Formazione lotti | 16 |
| Lotto 1 | 16 |
| Lotto 2 | 17 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 18 |
| Lotto 1 | 18 |
| Lotto 2 | 18 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E..... | 19 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00 | 19 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.000,00 | 19 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 20 |
| Beni N° 1 e n° 2 – Villetta e rustico ubicati a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C..... | 20 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | 20 |

INCARICO

In data 09/02/2024, il sottoscritto Ing. Berto Amerigo, con studio in Via Solferino e San Martino, 21 - 46100 - Mantova (MN), email amerigoberto@virgilio.it, PEC amerigo.berto@ingpec.eu, Tel. 0376 366832, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

Abitazione con annesso rustico in corpo staccato ed area cortiva di proprietà esclusiva.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/03/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

Rustico in corpo staccato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/03/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

Terreno.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/03/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1 E N° 2 - VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

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

TITOLARITÀ

BENI N° 1 E N° 2 - VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

L'abitazione, costituita dai mappali 10 e 12, confina a nord con l'area cortiva di proprietà esclusiva e con altra unità immobiliare di cui al mappale 13; ad est con altra unità immobiliare di cui al mappale 13 e con l'area cortiva di proprietà esclusiva; a sud ed ovest con l'area cortiva di proprietà esclusiva.

L'area cortiva di cui al mappale 10 confina a nord con strada Bonolda e con il mappale 12; ad est con i mappali 12 e 15; a sud con i mappale 15 e 48; ad ovest con i mappali 15 e 48 e con strada Bonolda.

L'area cortiva di cui al mappale 12 confina a nord con strada Bonolda e con il mappale 13; ad est con i mappali 13 e 15; a sud con i mappali 15 e 10; ad ovest con il mappale 10 e con strada Bonolda.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

Il rustico, costituito dal mappale 48, confina a nord con l'area cortiva di proprietà esclusiva di cui al mappale 10; ad est con l'area cortiva di proprietà esclusiva di cui al mappale 10 e con il mappale 15; a sud con il mappale 15 e con l'area cortiva di proprietà esclusiva di cui al mappale 10; ad ovest con l'area cortiva di proprietà esclusiva di cui al mappale 10.

CONSISTENZA

BENI N° 1 E N° 2 - VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| locali abitabili | 155,42 mq | 184,30 mq | 1 | 184,30 mq | 2,66 m | T-1 |
| rustico | 29,38 mq | 33,72 mq | 0,2 | 6,74 mq | 2,12 m | T |
| area cortiva | 315,00 mq | 315,00 mq | 0,02 | 6,30 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 197,34 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 197,34 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/07/2009 al 28/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 10, Sub. 303 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 191,61 Piano T-1 Graffato 12/302, 21/302, 48/303 |
| Dal 29/03/2024 al 29/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 10, Sub. 305 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 232,66 Piano T-1 Graffato 12/304 |

Si allegano le visure storiche degli immobili oggetto di procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/07/2009 al 28/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 10, Sub. 303 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 191,61 Piano T-1 Graffato 12/302, 21/302, 48/303 |
| Dal 29/03/2024 al 29/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 48, Sub. 304 Categoria C2 Cl.1, Cons. 29 Superficie catastale 34 mq Rendita € 23,96 Piano T-1 |

Si allegano le visure storiche degli immobili oggetto di procedura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 29 | 10 | 305 | | A3 | 1 | 8,5 | | 232,66 € | T-1 | 12/304 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 25.03.2024 si è riscontrata la totale difformità degli immobili dalle schede planimetriche reperite. Si è proceduto ad un aggiornamento catastale dell'intero dei beni in esecuzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 29 | 48 | 304 | | C2 | 1 | 29 | 34 mq | 23,96 € | T-1 | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 25.03.2024 si è riscontrata la totale difformità degli immobili dalle schede planimetriche reperite. Si è proceduto ad un aggiornamento catastale dell'intero dei beni in esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1 E N° 2 - VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

L'immobile oggetto d'esecuzione versa in un cattivo stato manutentivo; sono presenti segni d'infiltrazione d'acqua dal tetto e di risalita capillare di umidità. Il rustico presenta puntelli a sostegno del solaio di piano

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 1 E N° 2 - VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

Trattasi di edificio residenziale che si estende per 184,30 mq lordi distribuiti su due piani e posto in aderenza ad altro fabbricato analogo (foto 1).

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano terra tra: ingresso (foto 2 e 3), cucina (foto 4), bagno (foto 5), soggiorno (foto 6 e 7), camera (foto 8 e 9), secondo bagno (foto 2) e seconda camera (foto 11);
- al piano primo tra: disimpegno (foto 12) e n° 4 camere da letto (foto 13, 14, 15 e 16). E' utile evidenziare che il piano primo è diviso in due metà non collegate tra di loro e che per accedervi si rende necessario utilizzare entrambe le scale esistenti.

L'immobile è raggiungibile da strada Bonolda 12/C attraverso l'area cortiva privata.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni Sp. 18 e 30 cm e solai di piano e copertura in parte in latero-cemento ed in parte in legno.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica in tutti i locali tranne che in una porzione del piano primo in cui è presente un parquet.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; i bagni e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze.

Gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in PVC; alcuni di questi risultano danneggiati.

I bagni accolgono i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia; nel bagno secondario al posto del piatto doccia è presente una vasca da bagno.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

All'appartamento è unito un rustico in corpo staccato che si estende per 33,72 mq lordi distribuiti su due piani (foto 17, 18 e 19). Il rustico è pressochè sprovvisto di qualsiasi tipo di finitura e di impiantistica. Al suo interno sono presenti materiali ammassati ed il solaio di piano risulta puntellato.

L'area cortiva esterna che circonda l'immobile è di proprietà esclusiva ma dal sopralluogo effettuato è emerso che i confini visibili non rispecchiano quanto indicato nelle mappe catastali (foto 20, 21, 22 e 23).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1 E N° 2 - VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

Gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1 E N° 2 - VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Gonzaga Foglio 29 Particella 10 Subalterno303 graffate Foglio 29 Particella 12 Subalterno 302 Foglio 29 Particella 21 Subalterno 302 Foglio 29 Particella 48 Subalterno 303 è pervenuta per atto di compravendita del 29.07.2008 numero di repertorio 9308/2515 Notaio Mele Carla sede San Benedetto Po (MN) trascritto il 01.08.2008 nn. 11638/6843 da potere di **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, la quota dell'interno in piena proprietà degli immobili Gonzaga Foglio 29 Particella 10 Subalterno graffate Foglio 29 Particella 48, Gonzaga Foglio 29 Particella 12, Gonzaga Foglio 29 Particella 20, Gonzaga Foglio 29 Particella 21 è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 06.12.2005 Numero di repertorio 2919/2005 [REDACTED] Cancelliere Tribunale Mantova trascritto il 23.12.2005 nn. 19756/11498 da potere **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Gonzaga Foglio 29 Particella 10 Subalterno graffate Foglio 29 Particella 48 è pervenuta per atto di compravendita del 16.01.1997

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1 E N° 2 - VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "AGRI 1 - Aree agricole strategiche" (art. 43 del Piano delle Regole).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1 E N° 2 - VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

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 data 19.03.2024 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Gonzaga ed in tale occasione si è potuto visionare e prelevare i documenti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 1132/2009 - manutenzione straordinaria che ha interessato anche le strutture del fabbricato;
- P.E. n. 157/2000 - rifacimento recinzione e manutenzione ordinaria fabbricato;
- P.E. n. 29/1999 - autorizzazione per installazione arredo da giardino;
- P.E. n. 30/1999 - autorizzazione per installazione arredo da giardino.

Tra i documenti visionati non erano presenti elaborati grafici che ritraessero gli immobili oggetto d'esecuzione ragione per cui non risulta possibile esprimersi compiutamente sull'esistenza o meno di difformità edilizie inerenti a superfici e volumetria edificata.

In mancanza di elaborati grafici l'unico elemento probatorio è costituito dalla scheda planimetrica redatta in data 08/07/2008 dal Geom. Benassi Vanni.

Dal confronto tra la suddetta scheda planimetrica e lo stato di fatto sono emerse le seguenti difformità:

- demolizione, a piano terra, di un'ampia porzione di muratura portante;
- spostamento e realizzazione di nuove aperture su muratura portante;
- realizzazione di nuova scala interna con conseguente modifica del solaio;
- realizzazione di nuovi locali cucina, bagno e letto.

Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa. Si segnala che seppure la P.E. n. 1132/2009 contemplasse al suo interno opere strutturali, alla stessa non è stata allegata la denuncia dei C.A. (obbligatoria ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/01) e nessun Certificato di Regolare Esecuzione/Collaudato statico, ragione per cui è da intendersi non efficace dal punto di vista strutturale. Non risulta possibile esprimersi sulla "sanabilità" degli interventi realizzati in quanto trattasi di opere (abusi) strutturali che richiedono la redazione di una valutazione di sicurezza da parte di un tecnico abilitato; resta il fatto che si prefigura la necessità – anche parziale – di "messa in pristino".

Si procederà nel seguito applicando un coefficiente di svalutazione pari al 20% al valore del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Tramite l'applicativo CENED è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica dell'immobile; si segnala tuttavia che detto documento è da ritenersi inattendibile e ciò per le seguenti difformità riscontrate:

- errata superficie utile riscaldata: indicata in 200 mq in luogo dei reali 155 mq.
- errato volume lordo riscaldato: indicato in 750 mc in luogo dei reali 415 mc.
- errato impianto di riscaldamento: indicato generatore a biomassa dalla potenza di 43 kW (valore inverosimile).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'area cortiva di cui al mappale 21 confina a nord con i mappali 13 e 24; ad est con i mappali 24 e 32; a sud con i mappali 32 e 15; ad ovest con i mappali 15, 13 e 24.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| terreno | 155,00 mq | 155,00 mq | 1 | 155,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 155,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 155,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/07/2009 al 28/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 10, Sub. 303 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 191,61 Piano T-1 Graffato 12/302, 21/302, 48/303 |
| Dal 29/03/2024 al 29/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 21, Sub. 303 Categoria F1 Piano T |

Si allegano le visure storiche degli immobili oggetto di procedura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 29 | 21 | 303 | | F1 | | | | | T | |

██████████

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Gonzaga Foglio 29 Particella 12 Particella 20 Particella 21 è pervenuta per atto di compravendita del 16.01.1997 Numero di repertorio 61745 Notaio Binelli Mario sede Gonzaga (MN) trascritto il 24.01.1997 nn. 846/664 da potere di **** Omissis ****.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e Funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia
Iscritto a Mantova il 01/08/2008
Reg. gen. 11639 - Reg. part. 2577
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NB: a margine risultano: annotazione ad iscrizione nn. 8230/1622 del 28.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione surroga del 26.05.2010 Notaio Araldi Omero Sede Mantova Numero di repertorio 74206/19791

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a mantova il 11/01/2024
Reg. gen. 310 - Reg. part. 221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e Funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo.

NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "AGRI 1 - Aree agricole strategiche" (art. 43 del Piano delle Regole).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 19.03.2024 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Gonzaga ed in tale occasione si è potuto visionare e prelevare i documenti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 1132/2009 - manutenzione straordinaria che ha interessato anche le strutture del fabbricato;
- P.E. n. 157/2000 - rifacimento recinzione e manutenzione ordinaria fabbricato;
- P.E. n. 29/1999 - autorizzazione per installazione arredo da giardino;
- P.E. n. 30/1999 - autorizzazione per installazione arredo da giardino.

Sul terreno si ergono due arredi da giardino che, presumibilmente, sono quelli autorizzati con P.E. n. 29/1999 e 30/1999; purtroppo alle P.E. richiamate non è allegato nessun elaborato grafico e non ci si può esprimere con esattezza sulla regolarità edilizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero complesso immobiliare. Nella valutazione del compendio immobiliare si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA – STATO LOCATIVO – UBICAZIONE E LOGISTICA etc.. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame ed in particolare ai dati messi a disposizione dall'Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2023.

Da indagini svolte nel Comune di Gonzaga e presso l'Agenzia del Territorio, sono emersi i seguenti valori medi unitari, per edifici simili a quelli in oggetto:

- Comune di Gonzaga – abitazioni civili – stato normale: 550,00 €/mq (sup. lorda)

Al valore su individuato dovranno essere moltiplicati tutti quei coefficienti utili ad inquadrare esattamente gli immobili nel loro contesto urbano e temporale ed a descriverne compiutamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la procedura in esame si è ritenuto di formare due lotti distinti in quanto i beni in oggetto risultano tra di loro distaccati e sprovvisti di vincoli di pertinenzialità.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C
Abitazione con annesso rustico in corpo staccato ed area cortiva di proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 10, Sub. 305, Categoria A3, Graffato 12/304
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C
Rustico in corpo staccato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 48, Sub. 304, Categoria C2

Per il lotto il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,332 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sottoriportati:

- posizione nel contesto urbano = 1,00
- tipologia costruttiva = 0,90 (piano primo separato)
- dimensioni immobile = 0,90 (> 125 mq con 2 servizi)
- canone di locazione = 1,00
- disponibilità di posti auto = 0,95 (assenza autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,90 (impianti obsolete/assenti)
- vetustà = 0,75 (40 anni)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80
- abusi edilizi = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $550,00 \times 0,332 = 182,60$ €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Villetta Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | 197,34 mq | 182,60 €/mq | € 36.034,28 | 100,00% | € 36.034,28 |
| Bene N° 2 - Magazzino Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | | | | | |
| | | | | Valore di stima: | € 36.034,28 |

Valore di stima: € 36.034,28

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| arrotondamento | 34,28 | € |

Valore finale di stima: € 36.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C
Abitazione con annesso rustico in corpo staccato ed area cortiva di proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 21, Sub. 303, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 930,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|
| Bene N° 3 - Terreno Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | 155,00 mq | 6,00 €/mq | € 930,00 | 100,00% | € 930,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 930,00 |

Valore di stima: € 930,00

Valore finale di stima: € 1.000,00

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.

Mantova, li 29/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Berto Amerigo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - repertorio fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di PGT e delle NTA
- ✓ N° 3 Altri allegati - documenti catastali aggiornati
- ✓ N° 4 Altri allegati - accesso agli atti
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificati anagrafici
- ✓ N° 6 Altri allegati - check-list
- ✓ N° 7 Altri allegati - schema riassuntivo catasto
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C
Abitazione con annesso rustico in corpo staccato ed area cortiva di proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 10, Sub. 305, Categoria A3, Graffato 12/304 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "AGRI 1 - Aree agricole strategiche" (art. 43 del Piano delle Regole).
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C
Rustico in corpo staccato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 48, Sub. 304, Categoria C2

Prezzo base d'asta: € 36.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C
Terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 21, Sub. 303, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "AGRI 1 - Aree agricole strategiche" (art. 43 del Piano delle Regole).

Prezzo base d'asta: € 1.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 10, Sub. 305, Categoria A3, Graffato 12/304 | Superficie | 197,34 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile oggetto d'esecuzione versa in un cativo stato manutentivo; sono presenti segni d'infiltrazione d'acqua dal tetto e di risalita capillare di umidità. Il rustico presenta puntelli a sostegno del solaio di piano. | | |
| Descrizione: | Abitazione con annesso rustico in corpo staccato ed area cortiva di proprietà esclusiva. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Magazzino | | | |
|--------------------------------|--|--------------|--|
| Ubicazione: | Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 48, Sub. 304, Categoria C2 | | |
| Descrizione: | Rustico in corpo staccato. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000,00

| Bene N° 3 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Gonzaga (MN) - Strada Bonolda, 12/C | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 21, Sub. 303, Categoria F1 | Superficie | 155,00 mq |
| Stato conservativo: | Il terreno risultava impropriamente occupato da un confinante. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente all'immobile ma solo visionarlo dall'esterno. | | |
| Descrizione: | Terreno. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Impropriamente occupato dal confinante | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENI N° 1 E N° 2 – VILLETTA E RUSTICO UBICATI A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di garanzia
Iscritto a Mantova il 01/08/2008
Reg. gen. 11639 - Reg. part. 2577
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NB: a margine risultano: annotazione ad iscrizione nn. 8230/1622 del 28.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione surroga del 26.05.2010 Notaio Araldi Omero Sede Mantova
Numero di repertorio 74206/19791

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a mantova il 11/01/2024
Reg. gen. 310 - Reg. part. 221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA BONOLDA, 12/C

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di garanzia
Iscritto a Mantova il 01/08/2008
Reg. gen. 11639 - Reg. part. 2577
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NB: a margine risultano: annotazione ad iscrizione nn. 8230/1622 del 28.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione surroga del 26.05.2010 Notaio Araldi Omero Sede Mantova
Numero di repertorio 74206/19791

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a mantova il 11/01/2024
Reg. gen. 310 - Reg. part. 221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****