

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanini Guido Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	33
Premessa.....	33
Descrizione .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	36
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2 .....	36
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2 .....	36
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.....	36
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.....	37
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	37
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	37
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	37
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	38
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	38
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	38
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	38
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	39
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	39
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	39
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	39
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	40
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	40
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	40
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	40
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	41
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	41
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	41
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	41
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	42
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	42
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	42

<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	42
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	43
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	43
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	43
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	43
Lotto 1 .....	44
Completezza documentazione ex art. 567 .....	44
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	44
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	44
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	44
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	45
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	45
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	45
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	45
Titolarità .....	45
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	45
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	45
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	45
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	46
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	46
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	46
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	47
Confini .....	47
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	47
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	47
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	47
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	47
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	47
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	47
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	48
Consistenza .....	48
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	48

<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	48
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	49
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	49
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	50
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	50
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T.....	52
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	53
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	54
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	54
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	55
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	55
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	56
Dati Catastali .....	57
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T.....	57
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	57
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	58
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	58
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	58
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	59
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	59
Stato conservativo .....	59
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T.....	60
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	60
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	60
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	60
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	60
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	60
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	60
Parti Comuni.....	60

<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	60
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	61
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	61
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	62
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	62
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	62
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	63
Servitù, censo, livello, usi civici .....	63
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	63
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	63
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	63
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	64
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	64
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	64
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	64
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	64
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	65
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	65
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	65
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	65
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	65
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	66
Stato di occupazione .....	66
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	66
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	66
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	66
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	67
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	67
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	67
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	67

Provenienze Ventennali .....	67
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	67
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	69
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	71
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	73
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	75
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	77
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	79
Formalità pregiudizievoli .....	81
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	81
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	82
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	83
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	84
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	86
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	87
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	88
Normativa urbanistica .....	89
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	89
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	89
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	89
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	90
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	90
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	90
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	90
Regolarità edilizia .....	90
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	90
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	91
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	92
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	92
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	92
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	92

<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	93
Vincoli od oneri condominiali.....	93
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T.....	93
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	93
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	93
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	93
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	94
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	94
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	94
Lotto 2.....	94
Completezza documentazione ex art. 567.....	94
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	94
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	95
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	95
Titolarità.....	95
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	95
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	95
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	96
Confini.....	96
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	96
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	96
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	96
Consistenza.....	96
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	96
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	97
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	97
Cronistoria Dati Catastali.....	98
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	98
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	99
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	100
Dati Catastali.....	101
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	101

<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	101
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	101
Stato conservativo.....	102
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	102
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	102
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	102
Parti Comuni.....	102
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	102
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	103
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	103
Servitù, censo, livello, usi civici .....	104
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	104
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	104
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	104
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	104
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	104
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	104
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	105
Stato di occupazione .....	105
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	105
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	105
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	105
Provenienze Ventennali.....	105
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	105
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	107
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	109
Formalità pregiudizievoli.....	111
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	111
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	113
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	114
Normativa urbanistica.....	115
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	115



<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	115
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	115
Regolarità edilizia.....	115
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	115
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	117
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	117
Vincoli od oneri condominiali.....	117
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	117
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	117
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	118
Lotto 3 .....	118
Completezza documentazione ex art. 567.....	118
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	118
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	118
Titolarità.....	119
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	119
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	119
Confini .....	119
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	119
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	119
Consistenza .....	119
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	119
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	120
Cronistoria Dati Catastali .....	121
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	121
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	122
Dati Catastali.....	123
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	123
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	123
Stato conservativo.....	123
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	123
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	124

Parti Comuni.....	124
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	124
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	124
Servitù, censo, livello, usi civici .....	125
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	125
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	125
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	125
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	125
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	126
Stato di occupazione .....	126
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	126
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	126
Provenienze Ventennali.....	126
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	126
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	128
Formalità pregiudizievoli.....	130
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	130
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	131
Normativa urbanistica.....	132
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	132
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	133
Regolarità edilizia.....	133
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	133
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	134
Vincoli od oneri condominiali.....	134
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	135
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	135
Lotto 4 .....	135
Completezza documentazione ex art. 567 .....	135
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	135
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	135
Titolarità.....	136
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	136

<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	136
Confini .....	136
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	136
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	136
Consistenza .....	137
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	137
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	137
Cronistoria Dati Catastali .....	138
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	138
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	139
Dati Catastali .....	140
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	140
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	140
Stato conservativo .....	141
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	141
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	141
Parti Comuni .....	141
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	141
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	141
Servitù, censo, livello, usi civici .....	142
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	142
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	142
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	142
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	142
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	143
Stato di occupazione .....	143
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	143
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	143
Provenienze Ventennali .....	143
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	143
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	145
Formalità pregiudizievoli .....	147

<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	147
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	148
Normativa urbanistica.....	150
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	150
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	150
Regolarità edilizia.....	150
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	150
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	151
Vincoli od oneri condominiali.....	152
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	152
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	152
Lotto 5 .....	152
Completezza documentazione ex art. 567.....	152
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	152
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	153
Titolarità.....	153
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	153
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	153
Confini .....	153
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	153
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	154
Consistenza .....	154
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	154
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	154
Cronistoria Dati Catastali .....	155
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	155
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	156
Dati Catastali.....	157
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	157
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	158
Stato conservativo.....	158
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	158

<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	158
Parti Comuni.....	158
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	158
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	159
Servitù, censo, livello, usi civici .....	159
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	159
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	159
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	159
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	159
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	160
Stato di occupazione .....	160
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	160
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	161
Provenienze Ventennali.....	161
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	161
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	163
Formalità pregiudizievoli.....	165
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	165
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	166
Normativa urbanistica.....	167
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	167
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	167
Regolarità edilizia.....	167
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	168
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	169
Vincoli od oneri condominiali.....	169
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	169
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	169
Lotto 6 .....	170
Completezza documentazione ex art. 567 .....	170
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	170
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	170

<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	170
Titolarità.....	170
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	171
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	171
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	171
Confini .....	171
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	171
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	172
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	172
Consistenza .....	172
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	172
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	172
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	173
Cronistoria Dati Catastali.....	173
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	174
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	175
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	176
Dati Catastali.....	176
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	176
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	177
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	177
Stato conservativo.....	177
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	178
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	178
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	178
Parti Comuni.....	178
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	178
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	178
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	179
Servitù, censo, livello, usi civici .....	179
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	179
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	179

<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	179
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	180
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	180
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	180
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	180
Stato di occupazione .....	181
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	181
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	181
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	181
Provenienze Ventennali.....	181
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	181
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	183
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	185
Formalità pregiudizievoli.....	187
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	187
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	188
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	190
Normativa urbanistica.....	191
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	191
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	191
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	191
Regolarità edilizia.....	191
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	191
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	193
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	193
Vincoli od oneri condominiali.....	193
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	193
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	193
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	194
Lotto 7 .....	194
Completezza documentazione ex art. 567 .....	194
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	194

<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	194
Titolarità.....	195
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	195
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	195
Confini .....	195
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	195
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	195
Consistenza .....	195
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	196
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	196
Cronistoria Dati Catastali.....	197
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	197
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	198
Dati Catastali.....	199
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	199
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	199
Stato conservativo.....	200
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	200
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	200
Parti Comuni.....	200
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	200
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	200
Servitù, censo, livello, usi civici .....	201
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	201
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	201
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	201
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	201
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	202
Stato di occupazione .....	202
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	202
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	202
Provenienze Ventennali.....	202



<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	203
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	204
Formalità pregiudizievoli.....	206
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	207
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	208
Normativa urbanistica.....	209
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	209
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	209
Regolarità edilizia.....	209
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	209
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	211
Vincoli od oneri condominiali.....	211
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	211
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	211
Lotto 8.....	211
Completezza documentazione ex art. 567.....	212
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	212
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	212
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	212
Titolarità.....	212
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	212
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	213
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	213
Confini.....	213
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	213
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	213
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	213
Consistenza.....	214
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	214
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	214
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	215
Cronistoria Dati Catastali.....	215

<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	215
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	217
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	217
Dati Catastali.....	218
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	218
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	218
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	219
Stato conservativo.....	219
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	219
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	219
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	219
Parti Comuni.....	220
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	220
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	220
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	220
Servitù, censo, livello, usi civici .....	221
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	221
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	221
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	221
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	221
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	221
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	222
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	222
Stato di occupazione .....	222
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	222
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	223
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	223
Provenienze Ventennali.....	223
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	223
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	225
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	227

Formalità pregiudizievoli.....	229
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	229
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	230
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	231
Normativa urbanistica.....	232
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	232
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	233
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	233
Regolarità edilizia.....	233
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	233
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	234
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	234
Vincoli od oneri condominiali.....	235
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	235
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	235
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	235
Lotto 9 .....	235
Completezza documentazione ex art. 567.....	236
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	236
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	236
Titolarità.....	236
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	236
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	236
Confini .....	237
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	237
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	237
Consistenza .....	237
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	237
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	238
Cronistoria Dati Catastali.....	238
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	238
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	240

Dati Catastali.....	240
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	240
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	241
Stato conservativo.....	241
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	241
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	241
Parti Comuni.....	242
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	242
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	242
Servitù, censo, livello, usi civici .....	242
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	243
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	243
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	243
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	243
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	243
Stato di occupazione .....	244
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	244
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	244
Provenienze Ventennali.....	244
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	244
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	246
Formalità pregiudizievoli.....	248
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	248
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	249
Normativa urbanistica.....	250
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	250
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	251
Regolarità edilizia.....	251
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	251
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	252
Vincoli od oneri condominiali.....	253
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	253

<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	253
Lotto 10.....	253
Completezza documentazione ex art. 567.....	253
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.....	253
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	254
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	254
Titolarità.....	254
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.....	254
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	254
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	254
Confini.....	255
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.....	255
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	255
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	255
Consistenza.....	255
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.....	255
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	256
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	256
Cronistoria Dati Catastali.....	257
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.....	257
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	258
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	259
Dati Catastali.....	260
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.....	260
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	260
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	260
Stato conservativo.....	261
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.....	261
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	261
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	261
Parti Comuni.....	261
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.....	261

<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	262
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	262
Servitù, censo, livello, usi civici .....	263
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.	263
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	263
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	263
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	263
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.	263
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	264
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	264
Stato di occupazione .....	264
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.	264
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	264
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	264
Provenienze Ventennali.....	265
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.	265
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	267
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	269
Formalità pregiudizievoli.....	271
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.	271
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	272
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	273
Normativa urbanistica.....	274
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.	274
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	274
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	274
Regolarità edilizia.....	275
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.	275
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	276
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	276
Vincoli od oneri condominiali.....	277
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.	277

<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	277
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	277
Lotto 11.....	277
Completezza documentazione ex art. 567 .....	277
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.....	277
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	278
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	278
Titolarità.....	278
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.....	278
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	278
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	279
Confini .....	279
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.....	279
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	279
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	279
Consistenza .....	279
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.....	279
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	280
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	280
Cronistoria Dati Catastali.....	281
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.....	281
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	282
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	283
Dati Catastali.....	284
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.....	284
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	284
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	285
Stato conservativo.....	285
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.....	285
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	285
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	285
Parti Comuni.....	285

<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.	285
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	286
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	286
Servitù, censo, livello, usi civici	287
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.	287
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	287
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	287
Caratteristiche costruttive prevalenti	287
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.	287
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	288
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	288
Stato di occupazione	288
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.	288
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	288
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	289
Provenienze Ventennali	289
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.	289
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	291
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	293
Formalità pregiudizievoli	295
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.	295
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	296
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	297
Normativa urbanistica	298
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.	298
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	299
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	299
Regolarità edilizia	299
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.	299
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	300
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	301



Vincoli od oneri condominiali.....	301
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.....	301
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	301
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	301
Lotto 12.....	301
Completezza documentazione ex art. 567 .....	302
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	302
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	302
Titolarità.....	302
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	302
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	302
Confini .....	303
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	303
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	303
Consistenza .....	303
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	303
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	304
Cronistoria Dati Catastali.....	304
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	304
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	306
Dati Catastali.....	306
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	306
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	307
Stato conservativo.....	307
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	307
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	307
Parti Comuni.....	307
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	307
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	308
Servitù, censo, livello, usi civici .....	308
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	308
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	308

Caratteristiche costruttive prevalenti .....	309
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	309
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	309
Stato di occupazione .....	310
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	310
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	310
Provenienze Ventennali.....	310
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	310
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	312
Formalità pregiudizievoli.....	314
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	314
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	315
Normativa urbanistica.....	316
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	316
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	317
Regolarità edilizia.....	317
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	317
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	318
Vincoli od oneri condominiali.....	318
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	318
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	319
Lotto 13.....	319
Completezza documentazione ex art. 567.....	319
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	319
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	319
Titolarità.....	319
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	320
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	320
Confini .....	320
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	320
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	320
Consistenza .....	320
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	321

<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	321
Cronistoria Dati Catastali.....	322
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	322
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	323
Dati Catastali.....	324
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	324
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	324
Stato conservativo.....	325
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	325
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	325
Parti Comuni.....	325
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	325
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	325
Servitù, censo, livello, usi civici.....	326
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	326
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	326
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	326
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	326
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	327
Stato di occupazione.....	327
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	327
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	327
Provenienze Ventennali.....	328
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	328
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	330
Formalità pregiudizievoli.....	332
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	332
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	333
Normativa urbanistica.....	334
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	334
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	334
Regolarità edilizia.....	334

<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	334
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	336
Vincoli od oneri condominiali.....	336
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	336
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	336
Lotto 14.....	337
Completezza documentazione ex art. 567.....	337
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	337
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	337
Titolarità.....	337
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	337
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	338
Confini.....	338
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	338
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	338
Consistenza.....	338
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	338
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	339
Cronistoria Dati Catastali.....	339
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	339
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	341
Dati Catastali.....	341
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	341
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	342
Stato conservativo.....	342
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	342
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	343
Parti Comuni.....	343
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	343
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	343
Servitù, censo, livello, usi civici.....	344
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	344

<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	344
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	344
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	344
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	345
Stato di occupazione.....	345
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	345
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	345
Provenienze Ventennali.....	345
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	345
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	347
Formalità pregiudizievoli.....	349
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	349
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	350
Normativa urbanistica.....	352
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	352
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	352
Regolarità edilizia.....	352
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	352
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	354
Vincoli od oneri condominiali.....	354
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	354
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	354
Stima / Formazione lotti.....	354
<b>Lotto 1</b> .....	356
<b>Lotto 2</b> .....	360
<b>Lotto 3</b> .....	362
<b>Lotto 4</b> .....	364
<b>Lotto 5</b> .....	365
<b>Lotto 6</b> .....	367
<b>Lotto 7</b> .....	369
<b>Lotto 8</b> .....	370
<b>Lotto 9</b> .....	372
<b>Lotto 10</b> .....	374
<b>Lotto 11</b> .....	376

<b>Lotto 12</b> .....	378
<b>Lotto 13</b> .....	379
<b>Lotto 14</b> .....	381
Riserve e particolarità da segnalare.....	382
Riepilogo bando d'asta.....	387
<b>Lotto 1</b> .....	387
<b>Lotto 2</b> .....	388
<b>Lotto 3</b> .....	388
<b>Lotto 4</b> .....	389
<b>Lotto 5</b> .....	389
<b>Lotto 6</b> .....	390
<b>Lotto 7</b> .....	390
<b>Lotto 8</b> .....	391
<b>Lotto 9</b> .....	391
<b>Lotto 10</b> .....	392
<b>Lotto 11</b> .....	392
<b>Lotto 12</b> .....	393
<b>Lotto 13</b> .....	393
<b>Lotto 14</b> .....	394
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2022 del R.G.E.....	395
<b>Lotto 1</b> .....	395
<b>Lotto 2</b> .....	397
<b>Lotto 3</b> .....	399
<b>Lotto 4</b> .....	399
<b>Lotto 5</b> .....	400
<b>Lotto 6</b> .....	401
<b>Lotto 7</b> .....	402
<b>Lotto 8</b> .....	403
<b>Lotto 9</b> .....	404
<b>Lotto 10</b> .....	405
<b>Lotto 11</b> .....	406
<b>Lotto 12</b> .....	407
<b>Lotto 13</b> .....	408
<b>Lotto 14</b> .....	409
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	411
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T .....	411
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	411

<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	412
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1 .....	413
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1....	414
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1....	415
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1.....	416
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	416
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	417
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2.	418
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2.	419
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2.....	420
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	421
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3.....	422
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	422
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	423
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	424
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	425
<b>Bene N° 19</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	426
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	427
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	427
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	428
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T.....	429
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	430
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	431
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	432
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	432
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	433
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	434
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	435
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	436
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	436

<b>Bene N° 33</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	437
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	438
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	439
<b>Bene N° 36</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	440
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	441
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T .....	441



## INCARICO

---

In data 02/12/2022, il sottoscritto Geom. Zanini Guido Andrea, con studio in Via P. Mattarella, 17 - 46029 - Suzzara (MN), email guidoandrezanini@alice.it, PEC guidoandrea.zanini@geopec.it, Tel. 380 4796918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

---

Unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A,  
PIANO 1**

---

Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A,  
PIANO 1**

---

Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
3, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

---

Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO  
CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO  
CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO  
CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO  
CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M.,  
PIANO T**

---

Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M.,  
PIANO T**

---

Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M.,  
PIANO T**

---

Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M.,  
PIANO T**

---

Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,  
C.M., PIANO T**

---

Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

---

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

#### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBIcato A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

#### **BENE N° 24 - POSTO AUTO UBIcato A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

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)

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 24, p.lla 663 sub 23, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 39, p.lla 663 sub 38, p.lla 663 sub 37, p.lla 663 sub 36, p.lla 663 sub 35, p.lla 663 sub 34, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617, p.lla 663 sub 55, p.lla 663 sub 54.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 1, p.lla 663 sub 55.

**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 35, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 1 su due lati.

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 36, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 34, p.lla 663 sub 1.

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 37, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 35, p.lla 663 sub 1.

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 38, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 36, p.lla 663 sub 1.

#### **BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 39, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 37, p.lla 663 sub 1.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Negozio	154,93 mq	173,03 mq	1	173,03 mq	3,00 m	T
Portico	51,44 mq	53,08 mq	0,35	18,58 mq	0,00 m	T
Area cortiva	391,27 mq	391,27 mq	0,10	39,13 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>230,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>230,74 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	14,85 mq	14,85 mq	1	14,85 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>14,85 mq</b>	
--	-----------------	--

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>12,50 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>12,50 mq</b>	

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
---------------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzional e</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 169 Superficie catastale 254 mq Rendita € 1.824,18 Piano T

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione notarile agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 1 Natura C1 Classe 5 Consistenza 168 mq Totale: 251 mq Totale escluse aree scoperte 251 mq Rendita catastale Euro 1.813,38 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;

- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

#### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 54 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 23,24 Piano T

Dati derivanti da DEMOLIZIONE PARZIALE del 25/02/2024 Pratica n. MN0021843 in atti dal 27/02/2024 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21843.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 25 Natura C6 Classe 4 Consistenza 13 mq Totale: 15 mq Totale escluse aree scoperte 15 mq Rendita catastale Euro 32,23 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 34 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 13 mq Totale escluse aree scoperte 13 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 35 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 35 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

#### **BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 36 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 36 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 13 mq Totali escluse aree scoperte 13 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

#### **BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 37 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14

		Piano T
--	--	---------

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 37 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 38 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 38 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	1		C1	5	169	254 mq	1824,18 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Rispetto alla scheda planimetrica non è stato realizzato il locale ad uso "ripostiglio"; non realizzata la porta di ingresso rappresentata sulla parete est; diversa esecuzione di finestre e vetrate sulla parete ovest dell'unità. Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	54		C6	1	15	15 mq	23,24 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Rispetto alla mappa catastale ed alla scheda planimetrica il corpo di fabbrica che dovrebbe caratterizzare l'unità immobiliare non è stato realizzato: lo stato dei luoghi corrisponde pertanto ad un semplice posto auto scoperto e non ad un garage. Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	34		C6	1	13	13 mq	20,14 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	35		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	36		C6	1	13	13 mq	20,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	21	663	37		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	21	663	38		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano nei pavimenti, pareti e pilastri importanti danni causati da manifestazioni di umidità di risalita e da conduzione. Presenza di danni alle vetrate.

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 123,450 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai

subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 2,329 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,670 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

#### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

#### **BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

Il bene è sito al piano terra e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. L'unità è prevalentemente esposta a Ovest, Sud e a Est ed è composta da locale unico ad uso negozio, con antibagno e bagno. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 3,00. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso in metallo e vetro con serratura di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, vetrate e finestre in alluminio con vetri termici, pareti intonacate al civile, rivestimenti di gres nei bagni, dotati di sanitari tradizionali (lavandino nell'antibagno, bidet e vaso in bagno). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento (generatore e terminali mancanti), di impianto idrico sanitario e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.



Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Il posto auto scoperto è situato in fregio all'area cortiliva comune accessibile dalla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con calcestruzzo e non presenta delimitazioni.

**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Risulta rimossa la barriera metallica pieghevole finalizzata a impedire che lo stallo sia utilizzato da terzi (barriera salvaparcheggio).

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Risulta rimossa la barriera metallica pieghevole finalizzata a impedire che lo stallo sia utilizzato da terzi (barriera salvaparcheggio).

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Risulta danneggiata la barriera metallica pieghevole finalizzata a impedire che lo stallo sia utilizzato da terzi (barriera salvaparcheggio).

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Interessato dalla presenza di una grata metallica di raccolta delle acque piovane.

## **BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Risulta rimossa la barriera metallica pieghevole finalizzata a impedire che lo stallo sia utilizzato da terzi (barriera salvaparcheggio).

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'area cortiliva di pertinenza esclusiva del bene risulta in parte occupata dalla presenza di autovetture in stato di abbandono desumibile tanto dalla presenza di ragnatele tra gli pneumatici e la carrozzeria come anche dalla evidenza di danni quali ruote staccate dai perni o sgonfie, rotture dei vetri dei fari e/o dei finestrini, cofano aperto, ecc..

I mezzi rinvenuti in tale stato di abbandono durante i sopralluoghi condotti sono i seguenti:

- Fiat Stilo TD colore nero targata CB012ZP;
- Renault Kangoo 1.2 16v colore rosso targata DH818JW;
- Renault Kangoo colore grigio targata CD033RY;
- Fiat Stilo colore nero targata CT092MS.

### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Bene parzialmente occupato da autovettura FIAT Stilo Jtd targata BZ642VY, di colore nero. L'accesso al bene è intercluso dalla presenza fissa su area comune del furgone FIAT Ducato targato CH689KD, di colore bianco. Il fatto che i due veicoli siano rimasti immobili per tutto il periodo dei sopralluoghi condotti dallo scrivente (dal 14/10/2023 al 29/11/2023) e la presenza di ragnatele tra gli pneumatici e la carrozzeria lasciano presumere lo stato di abbandono di tali beni.

### **BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 29/04/2014</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

#### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 27/11/1974 al 09/03/2004</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	11/02/2010	1639	1026		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2014		**** Omissis ****			
		Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

#### **BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al	**** Omissis ****	Compravendita			

11/02/2005		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T			

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

#### **BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124		
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	13/05/2014	4538	3148
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub. 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
		Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Mario Binelli	09/03/2004			90730	16957
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	16/03/2004			3946	2575
Registrazione					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/02/2005</b> al <b>14/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/03/2007</b> al <b>26/01/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal <b>26/01/2010</b> al <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124		
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub. 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lle 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
 Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
 Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.500.000,00  
 Rogante: Dott. Mario Binelli  
 Data: 14/03/2007  
 N° repertorio: 99384  
 N° raccolta: 20079  
 Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
 Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
 Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.044.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 579.950,00  
 Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
 Data: 31/03/2010  
 N° repertorio: 14297  
 N° raccolta: 8151  
 Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
 Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
 Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
 Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 11501/7790. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lle 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

### **BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e

uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'unità sub. 1 non è stato realizzato il "ripostiglio", sostituito da antibagno e servizio igienico che risultano quindi traslati a nord; non realizzata la porta rappresentata sulla parete est; diversa esecuzione di finestre e vetrate sulla parete ovest dell'unità;
- il garage sub. 54 non è stato realizzato e, in sua vece, è presente un mero posto auto scoperto;
- i posti auto scoperti subb. nn. 34, 35, 36, 37, 38 risultano traslati verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 447,70 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 1.320,98 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 4,51 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 24,77 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,30 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 7,13 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1
- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

#### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

#### **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

#### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

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)

#### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

## **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

## **CONFINI**

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 9, affaccio su p.lla 663 sub 52, affaccio su p.lla 663 sub 1 su due lati, p.lla 663 sub 4.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 38, p.lla 663 sub 1.

### **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 41, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 52 su due lati.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Ufficio	77,05 mq	85,17 mq	1	85,17 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>85,17 mq</b>	
--	-----------------	--

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>12,50 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>12,50 mq</b>	

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/02/2024</b> al <b>09/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 859,90 Piano 1

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 3 Natura A10 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Totale: 85 mq Totale escluse aree scoperte 92 mq Rendita catastale Euro 668,81 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 1

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:**

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);
- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

**BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 39 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14

		Piano T
--	--	---------

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 39 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

**BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 40 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 40 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	3		A10	2	4,5	85 mq	859,9 €	1	

#### **Corrispondenza catastale**

Rispetto alla scheda planimetrica si è accertata la presenza di murature interne non denunciate catastalmente. Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	39		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	40		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

#### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

#### **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rileva cedimento della pavimentazione in prossimità di pozzetti fognari.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 66,288 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga

(MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

### **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocra, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

Il bene è sito al piano primo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è prevalentemente esposta a Sud e a Est ed è composta da locale unico ad uso ufficio, con antibagno e due bagni. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre in alluminio con vetri termici, pareti intonacate al civile, rivestimenti di gres nei bagni, dotati di sanitari tradizionali (lavandino nell'antibagno, bidet e vaso in un bagno, vaso nell'altro bagno). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con terminali mancanti e caldaia murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 240 Fi, di impianto idrico sanitario, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---



Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Interessato dalla presenza di una grata metallica di raccolta delle acque piovane.

---

**BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Interessato dalla presenza di chiusini in ghisa per pozzetti tecnologici interrati e lieve cedimento della pavimentazione in loro prossimità.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

L'immobile risulta libero

---

**BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

---

**BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

---

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal <b>26/01/2010</b> al <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T			

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal <b>27/11/1974</b> al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>

09/03/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124		
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T			

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	

Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T			

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

## Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano



## **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

### **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale

di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.la 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.la 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.la 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.la 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'ufficio sub. 3 si è accertata la presenza di tramezze interne aggiuntive rispetto alle previsioni progettuali;
- i posti auto scoperti subb. nn. 39 e 40 risultano traslati verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

#### **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 128,31 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 734,67 (Saldo esercizio precedente).

#### **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

---

### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1
- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

---

**BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

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)

### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

## CONFINI

---

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 5, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 3, affaccio su p.lla 663 sub 1 su due lati.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 42, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 40, p.lla 663 sub 52.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	67,85 mq	76,88 mq	1	76,88 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,88 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 77 mq Rendita € 573,27 Piano 1

Lo scrivente ha prodotto e depositato presso il Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate la "Richiesta di variazione dati immobile" (numero identificativo 23314478 del 26/02/2024) con la quale richiedeva l'aggiornamento del civico da CM a 1/A per le unità immobiliari in Gonzaga fg. 21 mapp. 663 subalterni nn. 4, 9, 10, 16: alla data di deposito della presente perizia la richiesta risulta presa in carico da Agenzia delle Entrate che la ha "[...] inoltrata per la trattazione all'ufficio provinciale competente, in quanto necessita dell'esame della documentazione cartacea ivi presente".

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 4 Natura A10 Classe 2 Consistenza 3 vani Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte 77 mq Rendita catastale Euro 573,27 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 1

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

#### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 41 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 41 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T  
in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	4		A10	2	3	77 mq	573,27 €	1	

#### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	41		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano nei soffitti importanti danni che si ritengono esser causati da perdite di natura idraulica dagli impianti delle unità immobiliari sovrastanti. Presenza di danni ai vetri delle finestre e alla serratura del portoncino di ingresso.

**BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 58,502 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

**BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi,

passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

Il bene è sito al piano primo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore, al civico n. 1/A. L'unità è prevalentemente esposta a Sud e ad Ovest ed è composta da locale unico ad uso ufficio, con antibagno e bagno. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre in alluminio con vetri termici, pareti intonacate al civile, rivestimenti di gres nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino nell'antibagno, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con ventilconvettori a parete e caldaietta murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 240 Fi, di impianto idrico sanitario, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

**BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Risulta rimossa la barriera metallica pieghevole finalizzata a impedire che lo stallo sia utilizzato da terzi (barriera salvaparcheggio).

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124

Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T			

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

#### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124		
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
 Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
 Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.500.000,00  
 Rogante: Dott. Mario Binelli  
 Data: 14/03/2007  
 N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";
- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";
- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);
- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;
- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17,

18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'ufficio sub. 4 non sono emerse difformità rispetto alle previsioni progettuali;
- il posto auto scoperto sub. n. 41 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 113,24 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 648,38 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

---

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1
- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

**BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 4.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

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)

### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

## CONFINI

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 6, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 4, affaccio su p.lla 663 sub 1.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 44, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 52 su due lati.



## CONSISTENZA

### BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	34,33 mq	39,64 mq	1	39,64 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,64 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

### BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in

forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 40 mq Rendita € 382,18 Piano 1

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 5 Natura A10 Classe 2 Consistenza 1,5 vani Totale: 40 mq Totale escluse aree scoperte 40 mq Rendita catastale Euro 286,63 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 1

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;

- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

#### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/02/2024</b> al <b>09/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 43 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 43 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 4.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	5		A10	2	2	40 mq	382,18 €	1	

#### **Corrispondenza catastale**

Nella scheda planimetrica sono rappresentate sporgenze murarie sulle pareti ovest e sud dell'ufficio che invece non sono state realizzate; nel servizio igienico è presente una sporgenza muraria (pilastro) di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato graficamente.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	43		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 28,720 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

Il bene è sito al piano primo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è prevalentemente esposta ad Ovest ed è composta da locale unico ad uso ufficio, con antibagno e bagno. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre in alluminio con vetri termici, pareti intonacate al civile, rivestimenti di gres nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino nell'antibagno, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaietta murale a camera stagna alimentata da gas metano

Baxi Eco 240 Fi, di impianto idrico sanitario, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

**BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 4.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Stallo non dotato di barriera metallica pieghevole finalizzata a impedire che sia utilizzato da terzi (barriera salvaparcheggio).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

#### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	11/02/2010	1639	1026		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2014		**** Omissis ****			
		Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 4.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";
- Volturazione in data 17/03/2005 dell' intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";
- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);
- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.la 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'ufficio sub. 5 si è accertata la presenza in progetto di sporgenze murarie sulle pareti ovest e sud che invece non sono state realizzate; nel servizio igienico è presente una sporgenza muraria (pilastro) maggiore rispetto a quella assentita;

- il posto auto scoperto sub. n. 43 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 4.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 55,59 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 318,31 (Saldo esercizio precedente).

### **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione



dalla certificazione delle trascrizioni;

- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

**BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 5.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

---

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)

**BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

## CONFINI

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 8, p.lla 663 sub 53, affaccio su p.lla 663 sub 53, affaccio su p.lla 663 sub 33, p.lla 663 sub 9, p.lla 663 sub 6, affaccio su p.lla 663 sub 27, affaccio su p.lla 663 sub 28, affaccio su p.lla 663 sub 29.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

**BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 32, p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 30.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,88 mq	85,79 mq	1	85,79 mq	2,70 m	1
Balconi	11,28 mq	13,70 mq	0,25	3,42 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,21 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,13 mq	15,77 mq	0,5	7,88 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>7,88 mq</b>	
--	----------------	--

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/02/2024</b> al <b>09/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 244,03 Piano 1

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 7 Natura A2 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte 85 mq Rendita catastale Euro 244,03 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 1  
in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);
- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

#### **BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 31 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 34,71 Piano T

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 31 Natura C6 Classe 4 Consistenza 14 mq Totale: 16 mq Totale escluse aree scoperte 16 mq Rendita catastale Euro 34,71 Indirizzo VIA DON ULDERICO

CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 5.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	7		A2	1	4,5	90 mq	244,03 €	1	

### Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone della camera da letto presenta minor lunghezza; il balcone del soggiorno risulta delimitato da murature di maggior spessore di quelle indicate; nel bagno si è accertata la presenza di una sporgenza muraria non rappresentata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

**BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	31		C6	4	14	16 mq	34,71 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale la parete occidentale non presenta rientranze in prossimità dell'ingresso carrabile, come invece indicato; l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**PARTI COMUNI****BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 44,375 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto

di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 3,916 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

##### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

##### **BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

##### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocra, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

L'appartamento è sito al piano primo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è esposta in parte ad Est ed in parte a Ovest ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo e balcone, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno con balcone, due camere da letto di cui una con balcone riservato. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri termici, zanzariere ed oscuri in legno, pareti intonacate al civile, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaia murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 3 installata sul balcone, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

## **BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 5.

Il bene è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso di autorimessa sita al piano terra e comprensiva della proporzionale quota delle parti comuni annesse. L'immobile è delimitato da pareti in muratura (due delle tre pareti sono intonacate e tinteggiate), pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato, portoncino metallico basculante in lamiera zincata. Risulta dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

L'immobile risulta libero



**BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub. 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
		Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dott. Mario Binelli	09/03/2004			90730	16957
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	16/03/2004			3946	2575
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Mantova	25/02/2005	2889	1907
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### *Trascrizioni*

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

---

L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.la 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.la 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.la 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.la 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 7 si è riscontrato che il balcone della camera da letto ha minor lunghezza di quanto assentito; nel bagno si è accertata una sporgenza muraria non indicata in progetto;
- il garage sub. n. 31 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 5.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 85,89 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 471,77 (Saldo esercizio precedente).

#### **BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 7,58 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 41,63 (Saldo esercizio precedente).

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

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)

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

## CONFINI

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: affaccio su p.lla 663 sub 2 su due lati, p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 7, affaccio su p.lla 663 sub 2.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.la 664, p.la 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.la 619, p.la 617.

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.la 663 sub 53, p.la 663 sub 33, p.la 663 sub 52, p.la 663 sub 31.

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.la 663 sub 48, p.la 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.la 663 sub 46, p.la 663 sub 2.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,02 mq	87,43 mq	1	87,43 mq	2,70 m	1
Balconi	12,02 mq	14,16 mq	0,25	3,54 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,97 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Autorimessa	14,75 mq	15,57 mq	0,5	7,79 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,79 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 298,25 Piano 1

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 8 Natura A2 Classe 1 Consistenza 5 vani Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte 87 mq Rendita catastale Euro 271,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 1 in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:**

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

#### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 32 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 34,71 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 32 Natura C6 Classe 4 Consistenza 14 mq Totale: 16 mq Totale escluse aree scoperte 16 mq Rendita catastale Euro 34,71 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 47 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 47 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

**DATI CATASTALI****BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	8		A2	1	5,5	91 mq	298,25 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone della camera da letto presenta minor lunghezza; il balcone della cucina manifesta la presenza di una sporgenza muraria (che contiene la caldaia per esterni) non indicata graficamente; la porta di ingresso della cucina è in posizione centrale e non eccentrica rispetto alla parete in cui



trova collocazione.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	32		C6	4	14	16 mq	34,71 €	T	

**Corrispondenza catastale**

L'unità presenta diversa altezza netta interna (m 2,95) rispetto a quella indicata nella scheda planimetrica catastale (m 2,50). Non necessita l'aggiornamento catastale in quanto la modifica riscontrata non risulta tale da determinare variazioni della consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare (punti nn. 2 e 3 lettera "e" della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010 emessa dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio).

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	47		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 46,502 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 3,916 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di

quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

#### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

#### **BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

L'appartamento è sito al piano primo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è esposta a Ovest-Nord-Est ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo e balcone, cucina con balcone riservato, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere da letto di cui una con balcone riservato. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri termici, zanzariere ed oscuri in legno, pareti intonacate al civile, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaietta murale a camera stagna alimentata da gas metano installata sul balcone, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

Il bene è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso di autorimessa sita al piano terra e comprensiva della proporzionale quota delle parti comuni annesse. L'immobile è delimitato da pareti in muratura (una delle tre pareti è intonacata e tinteggiata), pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato, portoncino metallico basculante in lamiera zincata. Risulta dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

### **BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma

rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 29/04/2014</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

#### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 27/11/1974 al 09/03/2004</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	11/02/2010	1639	1026		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2014		**** Omissis ****			
		Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

#### **BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al	**** Omissis ****	Compravendita			

11/02/2005		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

### **BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 8 si è riscontrato che il balcone della camera da letto ha minor lunghezza di quanto assentito; il balcone della cucina manifesta la presenza di una sporgenza muraria (che contiene la caldaia per esterni) non indicata graficamente; la porta di ingresso della cucina è in posizione centrale e non eccentrica



rispetto alla parete in cui trova collocazione;

- il garage sub. n. 32 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50);
- il posto auto scoperto sub. n. 47 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

**BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 90,01 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 494,39 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 7,58 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 41,63 (Saldo esercizio precedente).

#### **BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

### LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

#### **BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 7.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

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)

**BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

## CONFINI

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 7, affaccio sulla p.lla 663 sub 20, affaccio sulla p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 3, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 6.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

**BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 29, p.lla 663 sub 30, p.lla 663 sub 27, p.lla 663 sub 52.

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,45 mq	63,49 mq	1	63,49 mq	2,70 m	1
Balconi	12,75 mq	14,53 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,12 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,96 mq	15,53 mq	0,5	7,76 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,76 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 68 mq Rendita € 162,68 Piano 1

Lo scrivente ha prodotto e depositato presso il Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate la "Richiesta di variazione dati immobile" (numero identificativo 23314478 del 26/02/2024) con la quale richiedeva l'aggiornamento del civico da CM a 1/A per le unità immobiliari in Gonzaga fg. 21 mapp. 663 subalterni nn. 4, 9, 10, 16: alla data di deposito della presente perizia la richiesta risulta presa in carico da Agenzia delle Entrate che la ha "[...] inoltrata per la trattazione all'ufficio provinciale competente, in quanto necessita dell'esame della documentazione cartacea ivi presente".

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 9 Natura A2 Classe 1 Consistenza 3 vani Totale: 68 mq Totale escluse aree scoperte 64 mq Rendita catastale Euro 162,68 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 1 in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 -Annotazioni: classamento e rendita rettificati (

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:  
- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

#### **BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 28 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 34,71 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 28 Natura C6 Classe 4 Consistenza 14 mq Totale: 15 mq Totale escluse aree scoperte 15 mq Rendita catastale Euro 34,71 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 7.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	9		A2	1	3	68 mq	162,68 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	28		C6	4	14	15 mq	34,71 €	T	

### Corrispondenza catastale

L'unità presenta diversa altezza netta interna (m 2,95) rispetto a quella indicata nella scheda planimetrica catastale (m 2,50). Non necessita l'aggiornamento catastale in quanto la modifica riscontrata non risulta tale da determinare variazioni della consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare (punti nn. 2 e 3 lettera "e" della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010 emessa dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio).

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 36,254 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

**BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.



Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 4,466 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore

condominiale.

L'appartamento è sito al piano primo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è prevalentemente esposta ad Est ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo e balcone, disimpegno, bagno, camera da letto con balcone riservato. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri termici, zanzariere ed oscuri in legno, pareti intonacate al civile, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaia murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 240 Fi, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

#### **BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 7.

Il bene è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso di autorimessa sita al piano terra e comprensiva della proporzionale quota delle parti comuni annesse. L'immobile è delimitato da pareti in muratura, pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato, portoncino metallico basculante in lamiera zincata. Risulta dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Bene occupato senza titolo da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inquilino comproprietario dell'appartamento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
<b>Dal 26/01/2010 al 29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal <b>26/01/2010</b> al <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T			

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

***Trascrizioni***

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 7.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del

02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 9 non sono emerse difformità rispetto alle previsioni progettuali;
- il garage sub. n. 28 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 7.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 35,81 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 6.841,77 (Saldo esercizio precedente).

#### **BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 4,41 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 26,56 (Saldo esercizio precedente).

### **LOTTO 8**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2**

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 8** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

---

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

### **BENE N° 33** - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

### **BENE N° 34** - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 8** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

---

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)

**BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

**BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

## CONFINI

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: p.lla 663 sub 16, affaccio sulla p.lla 663 sub 52, affaccio su p.lla 663 sub 1 su due lati, p.lla 663 sub 11, p.lla 663 sub 51.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

**BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 45, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 43, p.lla 663 sub 52.

**BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 44, p.lla 663 sub 52.

## CONSISTENZA

### BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,99 mq	93,10 mq	1	93,10 mq	2,70 m	2
Balcone	6,83 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,05 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

### BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta

dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/02/2024</b> al <b>09/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 94 mq Rendita € 216,91 Piano 2

Lo scrivente ha prodotto e depositato presso il Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate la "Richiesta di variazione dati immobile" (numero identificativo 23314478 del 26/02/2024) con la quale richiedeva

l'aggiornamento del civico da CM a 1/A per le unità immobiliari in Gonzaga fg. 21 mapp. 663 subalterni nn. 4, 9, 10, 16: alla data di deposito della presente perizia la richiesta risulta presa in carico da Agenzia delle Entrate che la ha "[...] inoltrata per la trattazione all'ufficio provinciale competente, in quanto necessita dell'esame della documentazione cartacea ivi presente".

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 10 Natura A2 Classe 1 Consistenza 4 vani Totale: 94 mq Totale escluse aree scoperte 92 mq Rendita catastale Euro 216,91 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 2

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).



La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

### **BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/02/2024</b> al <b>09/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 44 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 44 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 13 mq Totale escluse aree scoperte 13 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

### **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/02/2024</b> al <b>09/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 45 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 45 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	10		A2	1	4	94 mq	216,91 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>		<b>nza</b>	<b>catasta le</b>			
	21	663	44		C6	1	13	13 mq	20,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categori a</b>	<b>Classe</b>	<b>Consiste nza</b>	<b>Superfic ie catasta le</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	21	663	45		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano manifestazioni di umidità che si presumono connesse a infiltrazioni provenienti dalle unità immobiliari sovrastanti. Danneggiato l'impianto videocitofonico.

### **BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

### **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 55,644 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

### **BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

### **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

L'appartamento è sito al piano secondo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore, al civico n. 1/A. L'unità è prevalentemente esposta ad Est e a Sud ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo e balcone, disimpegno, bagno, due camere da letto. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri termici, zanzariere ed oscuri in legno, pareti intonacate al civile, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaia murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 240 Fi, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico (terminale danneggiato) e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva. Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

#### **BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Stallo non dotato di barriera metallica pieghevole finalizzata a impedire che sia utilizzato da terzi (barriera salvaparcheggio).

#### **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Stallo non dotato di barriera metallica pieghevole finalizzata a impedire che sia utilizzato da terzi (barriera salvaparcheggio).

Interessato dalla presenza parziale di una grata metallica di raccolta delle acque piovane e di un lampione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/02/2005</b> al <b>14/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/03/2007</b> al <b>26/01/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal <b>26/01/2010</b> al <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
		Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dott. Mario Binelli	09/03/2004			90730	16957
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	16/03/2004			3946	2575
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".



Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

**BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

**BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n.

12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 10 non sono emerse difformità rispetto alle previsioni progettuali;
- i posti auto scoperti subb. nn. 44 e 45 risultano traslati verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

#### **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 107,70 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 621,62 (Saldo esercizio precedente).

### **BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

### **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

---

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

### **BENE N° 15** - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 9.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

---

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)

### **BENE N° 15** - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

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)

## CONFINI

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: p.lla 663 sub 14, p.lla 663 sub 16, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 12, affaccio su p.lla 663 sub 1, affaccio su p.lla 663 sub 54, affaccio su p.lla 663 sub 52.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52 su due lati, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 21.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,08 mq	74,47 mq	1	74,47 mq	2,70 m	2
Balconi	9,26 mq	11,06 mq	0,25	2,77 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,24 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta

dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	16,60 mq	20,02 mq	0,5	10,01 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,01 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/02/2024</b> al <b>09/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 216,91 Piano 2

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 13 Natura A2 Classe 1 Consistenza 4 vani Totale: 79 mq Totale escluse aree scoperte 76 mq Rendita catastale Euro 216,91 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 2

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

## BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 20 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 Superficie catastale 20 mq Rendita € 42,14 Piano T

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 20 Natura C6 Classe 4 Consistenza 16 mq Totale: 20 mq Totale escluse aree scoperte 20 mq Rendita catastale Euro 39,66 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 9.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

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



				<b>Cens.</b>	<b>a</b>		<b>nza</b>	<b>e</b>			
	21	663	13		A2	1	4	77 mq	216,91 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone del soggiorno e quello della camera da letto sono entrambe delimitati da murature di maggior spessore di quelle indicate graficamente (vi è quindi riduzione di superficie); la finestra dell'angolo cottura non è centrale ma eccentrica rispetto alla parete in cui è collocata.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	21	663	20		C6	4	17	20 mq	42,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale la parete orientale non presenta rientranze in prossimità dell'ingresso carrabile; l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

#### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 46,488 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 5,082 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocra, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

L'appartamento è sito al piano secondo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è prevalentemente esposta ad Ovest ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo e balcone, disimpegno, letto, antibagno con bagno, camera da letto con balcone riservato. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri termici, zanzariere ed oscuri in legno, pareti intonacate al civile, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaietta murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 240 Fi, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 9.

Il bene è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso di autorimessa sita al piano terra e

comprensiva della proporzionale quota delle parti comuni annesse. L'immobile è delimitato da pareti in muratura (due delle tre pareti sono intonacate e tinteggiate), pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato, portoncino metallico basculante in lamiera zincata. Risulta dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124	
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

#### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>27/11/1974</b> al <b>09/03/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal <b>09/03/2004</b> al <b>11/02/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
 Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
 Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.500.000,00  
 Rogante: Dott. Mario Binelli  
 Data: 14/03/2007  
 N° repertorio: 99384  
 N° raccolta: 20079  
 Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42



- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 9.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n.

12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 13 si è riscontrato che la finestra dell'angolo cottura non è centrale ma eccentrica rispetto alla parete in cui è collocata;
- il garage sub. n. 20 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 9.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 89,98 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 519,36 (Saldo esercizio precedente).

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 9,84 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 54,04 (Saldo esercizio precedente).

## LOTTO 10

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

---

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

**BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

---

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)

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

**BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

## CONFINI

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: p.la 663 sub 15, p.la 663 sub 53, affaccio su p.la 663 sub 53, affaccio su p.la 663 sub 33, p.la 663 sub 16, p.la 663 sub 13, affaccio su p.la 663 sub 27, affaccio su p.la 663 sub 28, affaccio su p.la 663 sub 29.

Per l'intera p.la 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.la 664, p.la 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.la 619, p.la 617.

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.la 663 sub 28, p.la 663 sub 30, p.la 663 sub 52 su due lati.

### **BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.la 663 sub 50, p.la 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.la 663 sub 48, p.la 663 sub 2.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,06 mq	86,16 mq	1	86,16 mq	2,70 m	2
Balconi	11,81 mq	14,10 mq	0,25	3,52 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,68 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	14,68 mq	17,14 mq	0,5	8,57 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,57 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		



La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 244,03 Piano 2

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 14 Natura A2 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Totale: 90 mq Totale escluse aree scoperte 86 mq Rendita catastale Euro 244,03 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 2

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);
- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:  
 - FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:  
 - FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:  
 - Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:  
 - FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:  
 - FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:  
 - FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:  
 - FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 27 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 37,18 Piano T

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 27 Natura C6 Classe 4 Consistenza 14 mq Totale: 16 mq Totale escluse aree scoperte 16 mq Rendita catastale Euro 34,71 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T  
in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

#### **BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/02/2024</b> al <b>09/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 49 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 49 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 12 mq Totale escluse aree scoperte 12 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T  
in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	14		A2	1	4,5	90 mq	244,03 €	2	

### Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone della camera da letto presenta minor lunghezza; il balcone del soggiorno è delimitato da murature di maggior spessore di quelle indicate; nel bagno si rileva una sporgenza muraria non indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	27		C6	4	15	17 mq	37,18 €	T	

### Corrispondenza catastale

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale la parete meridionale non presenta rientranze in prossimità dell'ingresso carrabile; l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

**BENE N° 38** - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	49		C6	1	13	12 mq	20,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano manifestazioni di umidità che si presumono connesse a infiltrazioni provenienti dalle unità immobiliari sovrastanti.

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 38** - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

### **PARTI COMUNI**

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 48,231 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di

quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 4,466 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3:

scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 38** - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocra, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

L'appartamento è sito al piano secondo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è esposta in parte ad Est ed in parte a Ovest ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo e balcone, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno con balcone, due camere da letto di cui una con balcone riservato. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri

termici, zanzariere ed oscuri in legno, pareti intonacate al civile, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaia murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 3 installata sul balcone, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva. Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

Il bene è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso di autorimessa sita al piano terra e comprensiva della proporzionale quota delle parti comuni annesse. L'immobile è delimitato da pareti in muratura (una delle tre pareti è intonacata e tinteggiata), pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato, portoncino metallico basculante in lamiera zincata. Risulta dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

**BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Bene occupato senza titolo da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inquilino comproprietario dell'appartamento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
<b>Registrazione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/03/2007</b> al <b>26/01/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal <b>26/01/2010</b> al <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124		
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			

26/01/2010		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T			

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663

Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### *Trascrizioni*

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le

parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato



## Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

### **BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

---

L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";
- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";
- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);
- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;
- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;
- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR

380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 14 si è riscontrato che il balcone della camera da letto ha minor lunghezza di quanto assentito; nel bagno si è accertata una sporgenza muraria non indicata in progetto;
- il garage sub. n. 27 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50);
- il posto auto scoperto sub. n. 49 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

### **BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 10** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 93,36 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 512,76 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 18** - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 8,64 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 47,47 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 38** - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 11** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2

---

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

#### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

#### **BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

#### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

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)

#### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

## **BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

## **CONFINI**

### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: affaccio su p.lla 663 sub 2 su due lati, p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 14, affaccio su p.lla 663 sub 2.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 54, p.lla 663 sub 1, p.lla 617.

### **BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 49, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 47, p.lla 663 sub 2.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	73,02 mq	87,43 mq	1	87,43 mq	2,70 m	2
Balconi	11,66 mq	13,75 mq	0,25	3,44 mq	0,00 m	2

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>90,87 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>90,87 mq</b>	

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	14,85 mq	14,85 mq	1	14,85 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,85 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
---------------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------



	Netta	Lorda		e		
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 298,25 Piano 2

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 15 Natura A2 Classe 1 Consistenza 5 vani Totale: 91 mq Totale escluse aree scoperte 87 mq Rendita catastale Euro 271,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 2

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)  
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (  
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:  
- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);  
- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:  
- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:  
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

#### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 55 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 23,24 Piano T
------------------------------	-------------------	---

Dati derivanti da DEMOLIZIONE PARZIALE del 25/02/2024 Pratica n. MN0021843 in atti dal 27/02/2024 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 21843.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 26 Natura C6 Classe 4 Consistenza 13 mq Totale: 16 mq Totale escluse aree scoperte 16 mq Rendita catastale Euro 32,23 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

### **BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 48 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 48 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 13 mq Totale escluse aree scoperte 13 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati  
 Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	15		A2	1	5,5	91 mq	298,25 €	2	

### Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone della camera da letto presenta minor lunghezza; il balcone della cucina manifesta la presenza di una sporgenza muraria (che contiene la caldaia per esterni) non indicata graficamente; la porta di ingresso della cucina è in posizione centrale e non eccentrica rispetto alla parete in cui trova collocazione.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

**BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	55		C6	1	15	15 mq	23,24 €	T	

### Corrispondenza catastale

Rispetto alla mappa catastale ed alla scheda planimetrica il corpo di fabbrica che dovrebbe caratterizzare l'unità immobiliare non è stato realizzato: lo stato dei luoghi corrisponde pertanto ad un semplice posto auto scoperto e non ad un garage.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

**BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	48		C6	1	13	13 mq	20,14 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano manifestazioni di umidità che si presumono connesse a infiltrazioni provenienti dalle unità immobiliari sovrastanti oltre che dalla canna fumaria della cucina.

**BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 52,014 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 2,329 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,765 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su

spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

### **BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

L'appartamento è sito al piano secondo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è esposta a Ovest-Nord-Est ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo e balcone, cucina con balcone riservato, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere da letto di cui una con balcone riservato. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri termici, zanzariere ed oscuri in legno, pareti intonacate al civile, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaia murale a camera stagna Baxi Luna e Comfort IN 250 Fi alimentata da gas metano installata sul balcone, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva. Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

#### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

Il posto auto scoperto è situato in fregio all'area cortiliva comune accessibile dalla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con calcestruzzo e non presenta delimitazioni.

#### **BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Interessato dalla presenza di una grata metallica di raccolta delle acque piovane.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Bene parzialmente occupato da autovettura FIAT Stilo Jtd targata BZ642VY, di colore nero. L'accesso al bene è intercluso dalla presenza fissa su area comune del furgone FIAT Ducato targato CH689KD, di colore bianco. Il fatto che i due veicoli siano rimasti immobili per tutto il periodo dei sopralluoghi condotti dallo scrivente (dal 14/10/2023 al 29/11/2023) e la presenza di ragnatele tra gli pneumatici e la carrozzeria lasciano presumere lo stato di abbandono di tali beni.

**BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
		Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dott. Mario Binelli	09/03/2004			90730	16957
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	16/03/2004			3946	2575
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
		Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dott. Mario Binelli	09/03/2004			90730	16957
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	16/03/2004			3946	2575
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

## Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in

quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

**BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

**BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

---

L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 15 si è riscontrato che il balcone della camera da letto ha minor lunghezza di quanto assentito; il balcone della cucina manifesta la presenza di una sporgenza muraria (che contiene la caldaia per esterni) non indicata graficamente; la porta di ingresso della cucina è in posizione centrale e non eccentrica rispetto alla parete in cui trova collocazione;
- il garage sub. 55 non è stato realizzato e, in sua vece, è presente un mero posto auto scoperto;
- il posto auto scoperto sub. n. 48 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

**BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 100,68 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 552,99 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 4,51 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 24,77 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

---

## LOTTO 12

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2
- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 12.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

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)

### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

## CONFINI

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: p.lla 663 sub 14, affaccio sulla p.lla 663 sub 20, affaccio sulla p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 10, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 13.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 47, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 2.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,45 mq	63,49 mq	1	63,49 mq	2,70 m	2
Balconi	12,75 mq	14,53 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,12 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

### BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 68 mq Rendita € 162,68 Piano 2

Lo scrivente ha prodotto e depositato presso il Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate la "Richiesta di variazione dati immobile" (numero identificativo 23314478 del 26/02/2024) con la quale richiedeva l'aggiornamento del civico da CM a 1/A per le unità immobiliari in Gonzaga fg. 21 mapp. 663 subalterni nn. 4, 9,



10, 16: alla data di deposito della presente perizia la richiesta risulta presa in carico da Agenzia delle Entrate che la ha "[...] inoltrata per la trattazione all'ufficio provinciale competente, in quanto necessita dell'esame della documentazione cartacea ivi presente".

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 16 Natura A2 Classe 1 Consistenza 3 vani Totale: 68 mq Totale escluse aree scoperte 64 mq Rendita catastale Euro 162,68 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 2

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

**BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 46 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano T

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 46 Natura C6 Classe 1 Consistenza 13 mq Totale: 13 mq Totale escluse aree scoperte 13 mq Rendita catastale Euro 20,14 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 12.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

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

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>		<b>nza</b>	<b>e</b>			
	21	663	16		A2	1	3	68 mq	162,68 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	21	663	46		C6	1	13	13 mq	20,14 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 40,298 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 0,767 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

#### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

L'appartamento è sito al piano secondo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è prevalentemente esposta ad Est ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo e balcone, disimpegno, bagno, camera da letto con balcone riservato. Il bene presenta altezza netta interna di circa m 2,70. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri termici, zanzariere ed oscuri in legno, pareti intonacate al civile, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaia murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 240 Fi, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 12.

Il posto auto scoperto è situato in fregio alla pubblica Via Don Ulderico Caffini. Il bene ha superficie di forma rettangolare e pianeggiante, è pavimentato con blocchetti di calcestruzzo per esterni di colore grigio e presenta delimitazione costituita da blocchetti di calcestruzzo di colore rosso.

Risulta rimossa la barriera metallica pieghevole finalizzata a impedire che lo stallo sia utilizzato da terzi (barriera salvaparcheggio).

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
		Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dott. Mario Binelli	09/03/2004			90730	16957
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	16/03/2004			3946	2575
<b>Registrazione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/02/2005</b> al <b>14/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/03/2007</b> al <b>26/01/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal <b>26/01/2010</b> al <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>29/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub. 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lle 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con

superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 12.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45,

46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 16 non sono emerse difformità rispetto alle previsioni progettuali;
- il posto auto scoperto sub. n. 46 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 12.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 78,00 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 450,18 (Saldo esercizio precedente).

#### **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,16 (Saldo esercizio precedente).

### LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

#### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 13.

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

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)

**BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

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)

## CONFINI

---

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terzo: affaccio su p.lla 663 sub 16, affaccio sulla p.lla 663 sub 52, affaccio sulla p.lla 663 sub 1, affaccio su p.lla 663 sub 10, affaccio su p.lla 663 sub 11, p.lla 663 sub 18, p.lla 663 sub 51.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

**BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 29, p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 31, p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 27, p.lla 663 sub 28.

## CONSISTENZA

---



**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,36 mq	61,92 mq	1	61,92 mq	0,00 m	3
Terrazzo	14,74 mq	17,07 mq	0,20	3,41 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,33 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,61 mq	16,29 mq	0,5	8,14 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,14 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 189,80 Piano 3

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 17 Natura A2 Classe 1 Consistenza 3 vani Totale: 68 mq Totale escluse aree scoperte 62 mq Rendita catastale Euro 162,68 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 3

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;

- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

## **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/02/2024</b> al <b>09/07/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 30 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 16 mq Rendita € 37,18 Piano T

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 30 Natura C6 Classe 4 Consistenza 14 mq Totale: 16 mq Totale escluse aree scoperte 16 mq Rendita catastale Euro 34,71 Indirizzo VIA DON ULDERICO

CAFFINI n. CM Piano T

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/20155".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 13.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	17		A2	1	3,5	67 mq	189,8 €	3	

### Corrispondenza catastale

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale il terrazzo ha minor larghezza; le altezze massima e minima dell'unità non corrispondono a quelle indicate.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

**BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	30		C6	4	15	16 mq	37,18 €	T	

## **Corrispondenza catastale**

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale l'angolo nord-ovest interno al locale non presenta le rientranze indicate ed il locale ha forma regolare in pianta; l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 13** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 20** - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 13** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 40,565 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

**BENE N° 20** - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 4,300 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

**BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area

comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

L'appartamento è sito al piano terzo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è esposta a Nord-Est-Sud ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo ed ampio terrazzo, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera da letto. Il bene presenta altezza netta interna variabile. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri termici, zanzariere ed oscuri in legno, presenza di finestre a tetto, pareti intonacate al civile, soffitto in legno a vista, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaietta murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 240 Fi, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico e predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

Il terrazzo risulta adiacente d una vano tecnico comune all'intero stabile, interessato da installazione di una canna fumaria privata.

#### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 13.

Il bene è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso di autorimessa sita al piano terra e comprensiva della proporzionale quota delle parti comuni annesse. L'immobile è delimitato da pareti in muratura (due delle tre pareti sono intonacate e tinteggiate), pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato, portoncino metallico basculante in lamiera zincata. Risulta dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			



26/01/2010		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T			
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T			

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663

Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 13** - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 13.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico

associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 17 si è riscontrato che il terrazzo ha minor larghezza di quanto assentito; l'altezza massima dell'unità non corrisponde a quanto assentito;
- il garage sub. n. 30 non presenta le rientranze previste in pianta nell'angolo nord-ovest interno al locale e presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella indicata in progetto (m 2,50).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 13.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

##### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 78,52 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 473,90 (Saldo esercizio precedente).

##### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 8,32 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 45,73 (Saldo esercizio precedente).



## LOTTO 14

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBIcato A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; questi ultimi però non riguardano l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica e non fisica.

#### **BENE N° 23 - GARAGE UBIcato A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 14.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBIcato A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

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)

## **BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

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)

## **CONFINI**

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terzo: affaccio su p.lla 663 sub 13, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 17, affaccio su p.lla 663 sub 11, affaccio su p.lla 663 sub 12, affaccio su p.lla 663 sub 1.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

### **BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 52 su due lati, p.lla 663 sub 32.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	45,64 mq	57,75 mq	1	57,75 mq	0,00 m	3
Terrazzo	14,74 mq	16,82 mq	0,20	3,36 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,11 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

### BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,56 mq	17,59 mq	0,5	8,79 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,79 mq</b>		

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale (e, in caso di mancata conferma, è stato condotto il rilievo geometrico del bene). In caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 189,80

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 18 Natura A2 Classe 1 Consistenza 3 vani Totale: 64 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq Rendita catastale Euro 162,68 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano 3

in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. MN0010983 del 24/01/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI:

La p.lla 663 del fg. 21 di mq 1765 è individuata al N.C.T. di Gonzaga quale ente urbano in forza di:

- Tipo Mappale del 15/01/2024 Pratica n. MN0001853 in atti dal 15/01/2024 presentato il 15/01/2024 (n. 1853.1/2024);

- Tipo Mappale del 27/12/2005 Pratica n. MN0116265 in atti dal 27/12/2005 (n. 116265.1/2005).

La p.lla 663, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 1765 è derivata dalla p.lla 618 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 15/10/2002 Pratica n. 163111 in atti dal 15/10/2002 (n. 163109.1/2002).

La p.lla 618, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 2618 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13966 è derivata dalla p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 in forza di:

- Variazione del 05/09/2001 Pratica n. 141329 in atti dal 05/09/2001 (n. 141330.1/2001).

La p.lla 607, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 11776 è derivata dalla p.lla 541 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 13/07/2001 Pratica n. 103979 in atti dal 13/07/2001 (n. 105902.1/2001).

La p.lla 541, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 13119 è derivata dalla p.lla 534 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 19/10/2000 Pratica n. 86238 in atti dal 19/10/2000 (n. 103280.1/2000).

La p.lla p.lla 534, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 17053 è derivata dalla p.lla 532 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 05/06/2000 Pratica n. 25239 in atti dal 05/06/2000 (n. 47538.1/2000).

La p.lla 532, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 18680 è derivata dalla p.lla 65 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2000 Pratica n. 35397 in atti dal 10/05/2000 (n. 35398.1/2000).

La p.lla 65, SEM IRR ARB di Classe 1, di mq 24290 risulta presente nell'impianto meccanografico del 10/02/1976.

La p.lla 663 al catasto dei terreni risulta inoltre così intestata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 27/11/1974;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 27/11/1974 fino al 09/03/2004;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 09/03/2004 fino al 11/02/2005;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 11/02/2005 fino al 27/12/2005;
- Area di enti urbani e promiscui dal 27/12/2005.

### **BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 663, Sub. 33 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 37,18 Piano T

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2024 Pratica n. MN0021842 in atti dal 27/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21842.1/2024)

La certificazione catastale agli atti della procedura reca:

"in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/10/2022, risulta essere censito [...]"

\* Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 21 Particella 663 Subalterno 33 Natura C6 Classe 4 Consistenza 14 mq Totale: 17 mq Totale escluse aree scoperte 17 mq Rendita catastale Euro 34,71 Indirizzo VIA DON ULDERICO CAFFINI n. CM Piano T  
in ditta a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. MN0012387 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 234.1/2006)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/02/2006 in atti dal 10/02/2006 (n. 000234/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. MN0010576 in atti dal 23/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 524.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STORIA DELLA P.LLA 663 AL CATASTO DEI TERRENI: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 14.

### **DATI CATASTALI**

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	18		A2	1	3,5	63 mq	189,8 €	3	

### **Corrispondenza catastale**

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale il terrazzo ha minor larghezza; il bagno risulta traslato a Nord rispetto alla rappresentazione catastale, con conseguente diminuzione della superficie della camera da letto e aumento di quella del soggiorno; nel servizio igienico è presente una sporgenza muraria (pilastro) di diverse dimensioni rispetto a quella rappresentata; le altezze massima e minima dell'unità non corrispondono a quelle indicate.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

### **BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	663	33		C6	4	15	18 mq	37,18 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Le sporgenze delle murature interne del garage (pilastri) non corrispondono a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale; la parete orientale non presenta rientranze in prossimità dell'ingresso carrabile; l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

Il bene si trova in stato conservativo scadente. Danneggiato uno dei muri perimetrali del terrazzo.

**BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 38,322 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

**BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Bene ricompreso nel Condominio denominato "COLONNELLO COLLI" amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che l'amministratore condominiale è dimissionario.

Partecipa alla proprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale con 3,916 millesimi.

L'amministratore condominiale non ha dato riscontro solamente parziale alla più complessa richiesta dello scrivente di ricevere copia del Regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché informazioni su spese condominiali fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, esistenza di eventuali spese condominiali insolute (con distinzione di quelle dell'anno in corso e di quelle dell'anno precedente), se vi siano cause in corso passive ed attive riferite alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3:

scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19).

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

### **BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

La palazzina nella quale è situato il bene è composta da un negozio, tre uffici/studi privati, quindici abitazioni, dodici autorimesse e diciannove posti auto scoperti, oltre a spazi comuni distribuiti su quattro piani fuori terra. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in c.a., murature perimetrali in elevazione in laterizio alveolare ed interne in tramezze con struttura di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. La copertura risulta realizzata con solai di laterocemento, ad esclusione della copertura degli appartamenti del terzo piano che è costituita da orditura primaria e secondaria in legno. Manto di copertura realizzato con tegole di cemento color coppo.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del giallo chiaro e giallo ocre, bancali e soglie in marmo, parapetti in muratura, lattoneria in lamiera zincata verniciata. L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete del gas metano.

L'area cortiliva comune è prevalentemente pavimentata in calcestruzzo con presenza di porzioni sistemate con blocchetti di calcestruzzo per esterni verso la pubblica via.

L'accesso alla zona comune delle autorimesse avviene tramite cancello metallico scorrevole su binario; l'area comune sul retro della palazzina è delimitata a confine da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

Non risulta formalmente esposta la numerazione civica né l'indicazione del nominativo dell'amministratore condominiale.

L'appartamento è sito al piano terzo e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di ingresso con vano scala comune attrezzato con ascensore. L'unità è esposta a Nord-Ovest-Sud ed è composta da ingresso con soggiorno-pranzo ed ampio terrazzo, disimpegno, bagno, camera da letto. Il bene presenta altezza netta interna variabile. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti in gres, porta di ingresso di sicurezza, serramenti interni di legno tamburato senza specchiatura, finestre lignee con vetri termici, zanzariere ed oscuri in legno, presenza di finestre a tetto, pareti intonacate al civile, soffitto in legno a vista, rivestimenti di ceramica nella cucina e nel bagno, quest'ultimo con sanitari tradizionali (lavandino, doccia, bidet e vaso). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaietta murale a camera stagna alimentata da gas metano Baxi Eco 240 Fi, di impianto idrico sanitario, di impianto d'antenna, videocitofonico e predisposizione per



l'impianto di climatizzazione estiva.

Gli impianti risultano visivamente in genere a norma.

Il terrazzo risulta interessato da danneggiamento da parte di terzi che hanno aperto un varco nella muratura per installare una canna fumaria privata nel vano tecnico comune all'intero stabile.

**BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Per la descrizione della palazzina si rimanda a quanto indicato per il bene n. 14.

Il bene è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso di autorimessa sita al piano terra e comprensiva della proporzionale quota delle parti comuni annesse. L'immobile è delimitato da pareti in muratura (due delle tre pareti sono intonacate e tinteggiate), pavimentazione in battuto di calcestruzzo e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato, portoncino metallico basculante in lamiera zincata. Risulta dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Omero Araldi	11/02/2005	67381	15252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/02/2005	2889	1907
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Tribunale di Mantova	26/01/2010	214	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 29/04/2014</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

**BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/11/1974 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Alfonso Domina	27/11/1974	58274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	03/12/1974	4092	124
Dal 09/03/2004 al 11/02/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	09/03/2004	90730	16957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2004	3946	2575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 11/02/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dott. Omero Araldi	11/02/2005			67381	15252
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	25/02/2005			2889	1907
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/03/2007 al 26/01/2010	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Binelli	14/03/2007	99383	20078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/03/2007	4614	2607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Suzzara (MN)	15/03/2007	798 serie 1T	
		Dal 26/01/2010 al 29/04/2014	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale di Mantova	26/01/2010			214	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/02/2010	1639	1026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2014	**** Omissis ****	Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Gallavresi	29/04/2014	17139	10099
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	13/05/2014	4538	3148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 2	06/05/2014	6677 serie 1T	

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti della procedura reca: "[...] Si segnala vincolo di pertinenza del 14/03/2007 Numero di repertorio 99381 Notaio BINELLI MARIO: Sede GONZAGA (MN) trascritto il 16/03/2007 nn. 4604/2602 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore COMUNE DI GONZAGA su Gonzaga Foglio 21 Particella 663 Sub, 30 Particella 663 Sub. 17 Particella 663 Sub. 33 Particella 663 Sub. 18"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 19/12/1997  
Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110".
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 14.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per



causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 18 si è riscontrato che il terrazzo ha minor larghezza di quanto assentito; il bagno risulta traslato a Nord con conseguente diminuzione della superficie della camera da letto e aumento di quella del soggiorno; nel servizio igienico è presente una sporgenza muraria (pilastro) maggiore rispetto a quella rappresentata; le altezze massima e minima dell'unità non corrispondono a quelle assentite;

- nel garage sub. n. 33 le sporgenze delle murature interne (pilastri) non corrispondono a quanto progettato e presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella indicata in progetto (m 2,50).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici

comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

**BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 14.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 74,18 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 447,72 (Saldo esercizio precedente).

**BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 7,58 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 41,63 (Saldo esercizio precedente).

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

**CRITERI GENERALI**

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.

## CRITERI DI ASSOCIAZIONE DELLE UNITA' PRINCIPALI CON I POSTI AUTO

L'associazione delle unità principali con le autorimesse e con gli stalli scoperti è stata alquanto complessa e delicata. Innanzitutto si è fatto riferimento alla documentazione tecnica depositata presso il Comune di Gonzaga ed agli atti pubblici stipulati, come di seguito esposto.

Secondo l'elaborato "verifica dei parcheggi" depositato in comune il 21/06/2006 con prot. n. 8403 (Pratica edilizia n. 362/2006 di variante):

- i posti auto attribuiti all'unità commerciale (fg. 21 p.lla 663 sub. 1), esclusi quelli che saranno ricavati internamente all'area di pertinenza esclusiva dell'unità, corrisponderebbero ai subalterni nn. 25, 34, 35, 36, 37, 38;
- i posti auto attribuiti agli uffici (fg. 21 p.lla 663 subb. 3, 4 e 5) corrisponderebbero ai subalterni nn. 39, 40, 41, 42;
- i restanti posti auto coperti e scoperti sono attribuiti alle unità residenziali.

(Si è utilizzato il condizionale in quanto lo stato attuale dei beni non rispecchia fedelmente l'elaborato richiamato).

Gli appartamenti realizzati nel sottotetto (fg. 21 p.lla 663 subb. 17, 18 e 19 -quest'ultimo non oggetto di procedura-) sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (artt. 63 e segg. della L.R. 12/2005) e tale pertinenzialità risulta già rinvenibile nei seguenti atti:

- Compravendita del 04/12/2006 a magistero del del Notaio Dott. Mario Binelli, rep. nn. 98867/19740, registrata a Suzzara il 11/12/2006 al n. 4064 serie 1T con la quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'unità fg. 21 p.lla 663 sub. 19 e la "pertinenziale" autorimessa sub. 23;
- Atto di impegno unilaterale del 14/03/2007 con autentica di firme a magistero del Notaio Dott. Mario Binelli rep. nn. 99381/20077 (col quale l'autorimessa fg. 21 p.lla 663 sub. 30 è stata unita con vincolo di pertinenzialità all'appartamento sub. 17, mentre l'autorimessa sub. 33 è stata unita con vincolo di pertinenzialità all'appartamento sub. 18).

All'interno della partica di agibilità n. 2011/420GZ prot. n. 3271 del 18/03/2011 sono contenute le dichiarazioni di conformità degli impianti a regola d'arte; in particolare le dichiarazioni relative agli impianti elettrici contengono visure e schede planimetriche catastali delle unità a cui fanno riferimento in forma già accoppiata (appartamento e garage) consentendo così di giungere alla deduzione che sono, con tutta probabilità, presenti le seguenti connessioni impiantistiche: fg. 21 p.lla 663 subb. nn. 7+31, 8+32, 9+28, 10+25, 13+20, 14+27, 15+26, 17+30, 18+33.

Sono presenti contraddizioni documentali a riguardo del subalterno n. 25 (che dovrebbe essere un'autorimessa ma, non essendo stato costruito il manufatto che dovrebbe contenerla, è invece un semplice stallo scoperto) il quale risulterebbe assegnato all'unità commerciale (sub 1) dal richiamato elaborato "verifica dei parcheggi" mentre invece dalle dichiarazioni di conformità risulterebbe annesso all'unità residenziale sub. 10. Si è ritenuto di rispettare il progetto approvato dal Comune attribuendolo al lotto di riferimento dell'unità commerciale sub. 1.

Si precisa che anche l'unità sub. 26 dovrebbe essere un'autorimessa stando sia al progetto approvato che alla situazione catastale rinvenuta inizialmente ma, non essendo stato costruito il manufatto che dovrebbe contenerla, si presenta invece come un semplice stallo scoperto.

Si è pertanto provveduto a formare i lotti con le seguenti modalità:

- attribuendo all'unità commerciale sub 1 i posti auto indicati dall'elaborato "verifica dei parcheggi" (subb. nn. 25 -ora divenuto n. 54-, 34, 35, 36, 37, 38);
- ripartendo tra le tre unità direzionali (uffici subb. nn. 3, 4, 5) i posti auto previsti dall'elaborato "verifica dei parcheggi" (subb. nn. 39, 40, 41 e 43, quest'ultimo in sostituzione del sub 42 che è di proprietà di terzi)

attribuendo un posto ad ogni ufficio e due posti a quello di maggior superficie catastale;  
- prendendo atto della pertinenzialità attribuita col richiamato Atto di impegno unilaterale del 14/03/2007 (appartamenti nel sottotetto subb. nn. 17 e 18 rispettivamente con autorimesse subb. nn. 30 e 33);  
- mantenendo in essere le associazioni emerse dalle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, ad unica esclusione del sub. n. 25 -ora n. 54- (già assegnato all'unità commerciale);  
- ripartendo i rimanenti stalli pignorati tra le unità residenziali oggetto di procedura con priorità per quella priva di autorimessa e per quelle di maggior superficie.

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

## **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T  
Unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 159.500,00

### **PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.100,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 30%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq  $1.100,00 - 35\% =$  €/mq 715,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 54, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.650,00

### **PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di

finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 34, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 35, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 36, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 37, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

#### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 38, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

#### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T	230,74 mq	715,00 €/mq	€ 164.979,10	100,00%	€ 159.500,00
<b>Bene N° 16</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	14,85 mq	180,00 €/mq	€ 2.673,00	100,00%	€ 2.650,00
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
<b>Bene N° 25</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
<b>Bene N° 26</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
<b>Bene N° 27</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
<b>Bene N° 28</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
				Valore di stima:	€ 173.400,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1  
 Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 3, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 62.050,00  
**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**  
 Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in



materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 900,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 900,00-15%= €/mq 765,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 39, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 40, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie

informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00-10%= €/mq 162,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1	85,17 mq	765,00 €/mq	€ 65.155,05	100,00%	€ 62.050,00
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	162,00 €/mq	€ 2.025,00	100,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 66.300,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1  
Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 4, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 41.900,00  
PRECISAZIONI ESTIMATIVE  
Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie

informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 900,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 30%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 900,00-35%= €/mq 585,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 41, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini,	76,88 mq	585,00 €/mq	€ 44.974,80	100,00%	€ 41.900,00

1/A, piano 1					
<b>Bene N° 31</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
				Valore di stima:	€ 44.150,00

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1  
 Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 5, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 27.250,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 900,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 900,00-15%= €/mq 765,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
 Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 43, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 2.250,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto

di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1	39,64 mq	765,00 €/mq	€ 30.324,60	100,00%	€ 27.250,00
<b>Bene N° 32</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
				Valore di stima:	€ 29.500,00

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1  
Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 70.750,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 31, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.700,00

**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1	89,21 mq	850,00 €/mq	€ 75.828,50	100,00%	€ 70.750,00
<b>Bene N° 21</b> - Garage Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	7,88 mq	850,00 €/mq	€ 6.698,00	100,00%	€ 6.700,00

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1  
Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 72.250,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 32, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.600,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 47, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

#### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1	90,97 mq	850,00 €/mq	€ 77.324,50	100,00%	€ 72.250,00
<b>Bene N° 22</b> - Garage Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	7,79 mq	850,00 €/mq	€ 6.621,50	100,00%	€ 6.600,00



<b>Bene N° 36</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
				Valore di stima:	€ 81.100,00

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1  
Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 54.000,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 28, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.600,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1	67,12 mq	850,00 €/mq	€ 57.052,00	100,00%	€ 54.000,00
<b>Bene N° 19</b> - Garage Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	7,76 mq	850,00 €/mq	€ 6.596,00	100,00%	€ 6.600,00
				Valore di stima:	€ 60.600,00

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 10, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.950,00  
PRECISAZIONI ESTIMATIVE  
Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.  
Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:
  - coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 15%;
  - coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-20%= €/mq 800,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 44, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 45, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2	95,05 mq	800,00 €/mq	€ 76.040,00	100,00%	€ 45.950,00
<b>Bene N° 33</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
<b>Bene N° 34</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
				Valore di stima:	€ 50.450,00

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 13, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 62.550,00  
PRECISAZIONI ESTIMATIVE  
Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto

di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.500,00

#### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2	77,24 mq	850,00 €/mq	€ 65.654,00	100,00%	€ 62.550,00

<b>Bene N° 15</b> - Garage Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	10,01 mq	850,00 €/mq	€ 8.508,50	100,00%	€ 8.500,00
				Valore di stima:	€ 71.050,00

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 66.650,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 15%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-20%= €/mq 800,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 27, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.300,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 49, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.250,00

**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2	89,68 mq	800,00 €/mq	€ 71.744,00	100,00%	€ 66.650,00

<b>Bene N° 18</b> - Garage Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	8,57 mq	850,00 €/mq	€ 7.284,50	100,00%	€ 7.300,00
<b>Bene N° 38</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
Valore di stima:					€ 76.200,00

## LOTTO 11

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2  
 Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 15, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 67.600,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 15%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-20%= €/mq 800,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
 Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 55, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 2.650,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio



del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 48, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

**PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento	90,87 mq	800,00 €/mq	€ 72.696,00	100,00%	€ 67.600,00

Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2					
<b>Bene N° 17</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	14,85 mq	180,00 €/mq	€ 2.673,00	100,00%	€ 2.650,00
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
Valore di stima:					€ 72.500,00

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 16, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 54.000,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 46, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

## PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 0%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2	67,12 mq	850,00 €/mq	€ 57.052,00	100,00%	€ 54.000,00
<b>Bene N° 35</b> - Posto auto Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	12,50 mq	180,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
				Valore di stima:	€ 56.250,00

## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3  
Appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 50.450,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in

materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 30, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.900,00

#### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Gonzaga (MN) - Via	65,33 mq	850,00 €/mq	€ 55.530,50	100,00%	€ 50.450,00

Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3					
<b>Bene N° 20</b> - Garage Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	8,14 mq	850,00 €/mq	€ 6.919,00	100,00%	€ 6.900,00
				Valore di stima:	€ 57.350,00

## LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3  
Appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 43.800,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 15%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-20%= €/mq 800,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 33, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.450,00

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di

finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce prudenzialmente al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di occupazione: 0%;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-15%= €/mq 850,00.

- la riduzione del valore per debiti verso il Condominio (esercizio 01/10/2022-30/09/2023);
- l'arrotondamento finale.

(La riduzione del valore di mercato per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile viene applicata al bene principale del lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3	61,11 mq	800,00 €/mq	€ 48.888,00	100,00%	€ 43.800,00
<b>Bene N° 23</b> - Garage Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T	8,79 mq	850,00 €/mq	€ 7.471,50	100,00%	€ 7.450,00
				Valore di stima:	€ 51.250,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### ASPETTI DI NATURA STRUTTURALE

Durante i sopralluoghi è emersa la presenza di fessurazioni e cavillature visibili sugli intonaci che risulterebbero interessare anche alcune parti strutturali del Condominio (ad esempio su alcuni pilastri del portico, presso gli appoggi di talune architravi, in corrispondenza degli sbalzi di determinati balconi, ecc.). A giudizio dello scrivente perito sarebbe opportuno provvedere ad AFFIDARE UN INCARICO DI CONSULENZA ad un ingegnere civile o architetto PER CONFERMARE LA INTEGRITA' STRUTTURALE DEL FABBRICATO in corrispondenza di tali lesioni PRIMA DI DAR CORSO ALLA VENDITA DEI BENI, così da garantire ai futuri acquirenti l'assenza di problematiche strutturali. Si allega documentazione fotografica al n. 20.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si precisa in ordine alla cronistoria catastale dei beni oggetto di perizia che "Procedure.it" impone l'indicazione del periodo (riportato nella prima colonna dei tabulati) con precisazione sia della data iniziale che di quella finale. Quanto sopra ha indotto lo scrivente a riportare quale termine ultimo della cronistoria dei dati catastali

di tutti i beni la data fittizia del 09/07/2024 (scelta in quanto trattasi di scadenza non casuale ma della data di prossima Udienza).

#### STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Si è riscontrato che le autorimesse catastalmente individuate al N.C.E.U. di Gonzaga fg. 21 p.lla 663 subb. nn. 27 e 28 (attribuite rispettivamente ai lotti nn. 10 e 7) sono in corso di utilizzo senza titolo da parte dell'inquilino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I posti auto catastalmente individuati al N.C.E.U. di Gonzaga fg. 21 p.lla 663 ex subb. nn. 25 e 26 (ora divenuti rispettivamente subb. nn. 54 e 55 a seguito di aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente, ed attribuiti uno al lotto n. 1 e l'altro al lotto n. 11) risultano occupati da un'automobile e da un furgone in stato di abbandono.

Parte dell'area cortiliva di pertinenza esclusiva dell'unità commerciale catastalmente individuata al N.C.E.U. di Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. n. 1 risulta occupata da quattro autovetture in stato di abbandono.

Le occupazioni risultano tutte senza titolo e sono più dettagliatamente descritte in perizia.

#### STATO DI OCCUPAZIONE PARTI COMUNI E PRESUNTO PRELIEVO IMPROPRIO DI ENERGIA ELETTRICA

Il bene comune ad uso vano scala e corridoi catastalmente individuato al N.C.E.U. di Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. n. 51, al piano secondo è oggetto di occupazione con beni di proprietà privata (giocattoli, televisori, biciclette per bambini, ventilatori, materassi, sacchi, borse, ecc.) al punto di rendere difficoltoso l'accesso agli appartamenti pignorati p.lla 663 subb. nn. 13 e 16 (rispettivamente attribuiti ai lotti nn. 9 e 12).

Il medesimo bene comune ad uso vano scala e corridoi catastalmente individuato al N.C.E.U. di Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. n. 51, tra i piani secondo e terzo risulta interessato dalla presenza di un cavo che, partendo da uno degli appartamenti del piano secondo, attraversa il corridoio comune e la scala ed entra in un vano tecnico ad allacciarsi ai cavi che si presumono appartenere all'impianto di illuminazione e forza motrice delle parti comuni condominiali: quanto osservato è estremamente pericoloso per rischio di folgorazione e lascia presumere che sia in corso un improprio prelievo di energia elettrica a spese del Condominio.

Si allega documentazione fotografica al n. 19.

#### ASCENSORI E IMPIANTI

Il Condominio è dotato di due ascensori che, al momento del sopralluogo, non risultavano funzionanti: non è noto se per causa di eventuali guasti o per assenza di energia elettrica. Durante i sopralluoghi condotti non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti, che, in forza della presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte all'interno delle pratiche edilizie conservate negli uffici comunali, si sono assunti come regolarmente funzionanti.

#### DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL CONDOMINIO

L'Amministratore condominiale non ha fornito Regolamento di condominio, le Tabelle millesimali e le ulteriori informazioni richieste al fine di ottemperare al mandato ricevuto. Lo stesso ha fornito il bilancio consuntivo relativo all'esercizio 01/10/2022-30/09/2023 recante i millesimi di proprietà attribuiti ai singoli beni, come pure la situazione debitoria. Si precisa che l'attuale Amministratore è dimissionario.

#### BENE NON PIGNORATO

Emerge dal citato bilancio consuntivo condominiale che il posto auto (stallo) fg. 21 p.lla 663 sub. n. 42 (unitamente ai debiti connessi) è attribuito all'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale posto auto non è oggetto della presente procedura e risulta catastalmente intestato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che in passato (dal 14/03/2007 al 26/01/2010) è stata proprietaria dell'intero compendio oggi pignorato, oltre al citato posto auto sub. 42. Il fatto che la proprietà del compendio oggetto di esecuzione sia stata in passato trasferita dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

a terzi in forza di atto giudiziario (Decreto di trasferimento immobili) e l'attribuzione del posto auto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* operata dal bilancio consuntivo consentono di ipotizzare che tale bene non pignorato possa appartenere all'esecutata e risultare intestato per mero errore catastale a una precedente proprietaria.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti del procedimento, lo scrivente effettuava le ispezioni catastali al fine del riscontro dell'eventuale completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, nonché della dovuta acquisizione dell'opportuna documentazione e delle schede planimetriche catastali. Successivamente lo scrivente dava avvio alla redazione del presente elaborato, in riscontro al quesito giudiziale espresso.

Attivava il procedimento di accesso agli atti e documenti amministrativi rilasciati e/o detenuti dal Comune di Gonzaga al fine di acquisire i titoli edilizi riguardanti il compendio pignorato.

Conduceva altresì verifiche presso i competenti uffici di Agenzia delle Entrate per l'accertamento della presenza di contratti con istanza in data 01/02/2023, ottenendo in riscontro la comunicazione protocollo n. 13233 del 17/02/2023 (che si allega) con la quale si informava della presenza di due contratti di locazione che interessavano alcuni dei beni pignorati, che erano però stati risolti anticipatamente.

In data 02/03/2023 la procedura veniva sospesa dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il quale determinava la ripresa delle operazioni peritali con proprio decreto del 02/12/2022..

In data 16/10/2023 chiedeva al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la copia del titolo di provenienza (atto di scissione) e in data 26/10/2023 chiedeva all'Archivio Notarile di Mantova copia dell'atto di compravendita da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedenti proprietarie del compendio).

Accedeva al compendio oggetto di procedimento per il sopralluogo ed i rilievi dimensionali e fotografici di rito che venivano esperiti nelle date 14/10/2023, 17/10/2023, 23/10/2023, 24/10/2023, 09/11/2023, 29/11/2023.

Durante gli accessi al compendio osservava che ignoti avevano danneggiato la muratura perimetrale del terrazzo di uno degli appartamenti oggetto di procedura al fine di dar corso alla REALIZZAZIONE DI UNA CANNA FUMARIA (che attraversava vani tecnici e parti comuni del condominio) a favore di un appartamento sottostante di terzi. Informava nel merito il Custode ed interpellava altresì il Comune di Gonzaga al fine di conoscere se la canna fumaria in questione, unitamente ad un'altra di recentissima esecuzione collocata su altra parete comune del fabbricato condominiale, fossero state oggetto di permesso di costruire, ottenendo in riscontro la comunicazione dell'assenza di pratiche edilizie in merito (si allegano).

Durante gli accessi al compendio osservava altresì l'aggravarsi delle INFILTRAZIONI provenienti da appartamenti ai piani superiori a danno dell'ufficio pignorato N.C.E.U. fg. 21 p.lla 663 sub 4 (facente parte del Lotto n. 3), interessando il Custode con apposita comunicazione.

In data 02/01/2024 chiedeva autorizzazione all'Ill.mo Sig. Giudice ad aggiornare la documentazione catastale, nonché la proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, richiesta che veniva accolta il 04/01/2024. Dava in seguito avvio alle operazioni di aggiornamento catastale.

Formalizzava la richiesta del Regolamento condominiale, delle Tabelle millesimali e di ulteriori informazioni alla debitrice esecutata, ai suoi legali (nella procedura di concordato preventivo del Tribunale di Milano n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed al presunto Amministratore condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 01/01/2024, sollecitando in data 23/01/2024 il riscontro all'Amministratore del Condominio.

In data 30/01/2024 Scriveva al Comune di Gonzaga per chiedere conferme circa le informazioni discordanti reperiti sui numeri civici attribuiti agli immobili oggetto di studio che, a seguito della assunzione di provvedimenti da parte dei competenti uffici, venivano riordinati e comunicati con nota Prot. n. 3283 del 24/02/2024. In seguito provvedeva agli aggiornamenti della numerazione civica dei beni oggetto di procedura tramite i servizi telematici dei competenti Uffici di Agenzia delle Entrate.

Al fine dell'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri (punto n. 13 del quesito giudiziale) si rimanda alla documentazione catastale ed ai rilievi fotografici che si uniscono alla presente. Parimenti si allegano la separata descrizione dei lotti formati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (punto n. 14 del quesito) ed



una versione della perizia osservante la Direttiva 07/02/08 del Garante per la protezione dei dati personali (punto n. 15 del quesito), nonché la richiesta scheda di controllo (check list in formato .pdf) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (punto n. 16 del quesito).

#### AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA

A seguito delle indicazioni ricevute con il decreto giudiziale del 05/08/2024 e successivamente al deposito in data 09/09/2024 della richiesta relazione notarile integrativa, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare le formalità pregiudizievoli del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

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.

Suzzara, li 26/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Zanini Guido Andrea

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL 01 - Scheda di controllo Es Imm 176-2022
- ✓ Altri allegati - ALL 02 - Riassuntivo catastali beni periziati
- ✓ Altri allegati - ALL 03 - Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - ALL 04 - Documentazione catastale iniziale
- ✓ Altri allegati - ALL 05 - Documentazione catastale aggiornata
- ✓ Altri allegati - ALL 06 - Compravendita con cessione cubatura 09-09-2004
- ✓ Altri allegati - ALL 07 - Compravendita con cessione cubatura 22-09-2004
- ✓ Altri allegati - ALL 08 - Compravendita terreno 11-02-2005
- ✓ Altri allegati - ALL 09 - Obbligo unilaterale 14-03-2007
- ✓ Altri allegati - ALL 10 - Compravendita 14-03-2007
- ✓ Altri allegati - ALL 11 - Atto di provenienza (Scissione) 29-04-2014
- ✓ Altri allegati - ALL 12 - Riscontri Agenzia Entrate su locazioni
- ✓ Altri allegati - ALL 13 - Titoli edilizi
- ✓ Altri allegati - ALL 14 - Richiesta inform al comune su canne fumarie

- ✓ Altri allegati - ALL 15 - Richiesta inform su numerazione civica
- ✓ Altri allegati - ALL 16 - Richiesta inform e documentaz condominiale
- ✓ Altri allegati - ALL 17 - Segnalazione danni terrazzo Sub 18
- ✓ Altri allegati - ALL 18 - Segnalazione infiltrazioni soffitto Sub 4
- ✓ Altri allegati - ALL 19 - Doc fotografica occupazione e prelievo energia
- ✓ Altri allegati - ALL 20 - Doc fotografica fessurazioni e cavillature
- ✓ Altri allegati - ALL 21 - Rilievo fotografico lotto 1
- ✓ Altri allegati - ALL 22 - Rilievo fotografico lotto 2
- ✓ Altri allegati - ALL 23 - Rilievo fotografico lotto 3
- ✓ Altri allegati - ALL 24 - Rilievo fotografico lotto 4
- ✓ Altri allegati - ALL 25 - Rilievo fotografico lotto 5
- ✓ Altri allegati - ALL 26 - Rilievo fotografico lotto 6
- ✓ Altri allegati - ALL 27 - Rilievo fotografico lotto 7
- ✓ Altri allegati - ALL 28 - Rilievo fotografico lotto 8
- ✓ Altri allegati - ALL 29 - Rilievo fotografico lotto 9
- ✓ Altri allegati - ALL 30 - Rilievo fotografico lotto 10
- ✓ Altri allegati - ALL 31 - Rilievo fotografico lotto 11
- ✓ Altri allegati - ALL 32 - Rilievo fotografico lotto 12
- ✓ Altri allegati - ALL 33 - Rilievo fotografico lotto 13
- ✓ Altri allegati - ALL 34 - Rilievo fotografico lotto 14

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T  
Unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 54, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 34, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 35, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 36, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 37, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 38, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1  
Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 3, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 39, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.
- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 40, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1  
Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 4, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 41, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3.

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1  
Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 5, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 43, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 4.

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1  
Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 31, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 5.

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1  
Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 32, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.
- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 47, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1  
Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 9, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 28, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 7.

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 10, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 44, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.
- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 45, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 13, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 20, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 9.

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 14, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 27, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 49, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

## LOTTO 11

---

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 15, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 55, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.



- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 48, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

## LOTTO 12

---

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 16, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 46, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 12.

## LOTTO 13

---

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3  
Appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 17, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 30, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 13.

## LOTTO 14

---

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3  
Appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 18, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica il compendio in argomento all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq)", parzialmente interessato da "Fascia di protezione allevamenti bovini". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T  
Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 33, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 14.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	230,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano nei pavimenti, pareti e pilastri importanti danni causati da manifestazioni di umidità di risalita e da conduzione. Presenza di danni alle vetrate.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 16 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 54, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 24 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 34, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 25 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 35, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 26 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 36, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 27 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 37, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 28 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 38, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	85,17 mq

	- Fg. 21, Part. 663, Sub. 3, Categoria A10		
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 29 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 39, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 30 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 40, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rileva cedimento della pavimentazione in prossimità di pozzetti fognari.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3

Bene N° 3 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 4, Categoria A10	<b>Superficie</b>	76,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano nei soffitti importanti danni che si ritengono esser causati da perdite di natura idraulica dagli impianti delle unità immobiliari sovrastanti. Presenza di danni ai vetri delle finestre e alla serratura del portoncino di ingresso.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 31 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 41, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	39,64 mq

	- Fg. 21, Part. 663, Sub. 5, Categoria A10		
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 32 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 43, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	89,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 21 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 31, Categoria C6	<b>Superficie</b>	7,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6

<b>Bene N° 6 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	90,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 22 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	7,79 mq

	- Fg. 21, Part. 663, Sub. 32, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 36 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 47 , Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7

<b>Bene N° 7 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	67,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 19 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 28, Categoria C6	<b>Superficie</b>	7,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 8

<b>Bene N° 8 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	95,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano manifestazioni di umidità che si presumono connesse a infiltrazioni provenienti dalle unità immobiliari sovrastanti. Danneggiato l'impianto videocitofonico.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 33 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 44, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 34 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 45, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9

<b>Bene N° 9 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 13, Categoria A2	<b>Superficie</b>	77,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 15 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 20, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,01 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 10

<b>Bene N° 10 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 14, Categoria A2	<b>Superficie</b>	89,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano manifestazioni di umidità che si presumono connesse a infiltrazioni provenienti dalle unità immobiliari sovrastanti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 18 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 27, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 38 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 49, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 11

<b>Bene N° 11 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 15, Categoria A2	<b>Superficie</b>	90,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo scadente. Si rilevano manifestazioni di umidità che si presumono connesse a infiltrazioni provenienti dalle unità immobiliari sovrastanti oltre che dalla canna fumaria della cucina.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota		

	delle parti comuni.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

**Bene N° 17 - Posto auto**

<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 55, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**Bene N° 37 - Posto auto**

<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 48, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 12

**Bene N° 12 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 16, Categoria A2	<b>Superficie</b>	67,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### Bene N° 35 - Posto auto

<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 46, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto (stallo) al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 13

#### Bene N° 13 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 17, Categoria A2	<b>Superficie</b>	65,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		



<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 20 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 30, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 14

<b>Bene N° 14 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 18, Categoria A2	<b>Superficie</b>	61,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo scadente. Danneggiato uno dei muri perimetrali del terrazzo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 23 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 663, Sub. 33, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano terra di maggior complesso condominiale, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369  
emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3,  
INTERNO 2, PIANO 1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A,  
PIANO 3**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369

emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

## **BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 16/03/2007

Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043

Importo: € 2.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Dott. Mario Binelli

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 99384

N° raccolta: 20079

Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 09/04/2010

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: € 1.044.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 579.950,00

Rogante: Dott. Roberto Gallavresi

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 14297

N° raccolta: 8151

Note: Grava sull'intero compendio pignorato

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 05/10/2022

Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.la 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano

**BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T**

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2007  
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 1043  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Binelli  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 99384  
N° raccolta: 20079  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato, oltre a N.C.E.U. Gonzaga fg. 21 p.lla 663 sub. 42
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 09/04/2010  
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 897  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.044.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 579.950,00  
Rogante: Dott. Roberto Gallavresi  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 14297  
N° raccolta: 8151  
Note: Grava sull'intero compendio pignorato
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/10/2022  
Reg. gen. 12488 - Reg. part. 8912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Deriva da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022 Numero di repertorio 23369 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano