
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bugnotto Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	12

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	13
.....	
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	14
.....	
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	14
.....	
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	14
.....	
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	15
.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	16
.....	
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	17
.....	
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	20
.....	
Formalità pregiudizievoli	21

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 8.000,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	33
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	33

INCARICO

In data 06/08/2024, il sottoscritto Geom. Bugnotto Gino, con studio in via IV Novembre 23 - 46044 - Goito (MN), email sp3gino@libero.it;sp3studio@libero.it, PEC gino.bugnotto@geopec.it, Tel. 0376-60021 cell. 339-3015983, Fax 0376 438912, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.la 9 sub 303), piano PT-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.la 9 sub 304), piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Unità immobiliare ad uso residenziale con fabbricato contiguo, adiacente alla SP 48 "Strada Cadellora" al civ n. 41 in Comune di Gonzaga (MN), catastalmente censito al fg 24 p.la 9 sub 303 con cortile di proprietà. Nel cortile è presente piccolo fabbricato altra unità dello stesso lotto di vendita.

Distribuzione interna. Al piano terra: ingresso/soggiorno, disimpegno/ripostiglio/sottoscala, cucina, vano scala; al piano primo: corridoio/disimpegno, camera matrimoniale, camera singola con balcone, camera matrimoniale, bagno. L'area esterna è ad uso cortile con giardino con accesso dalla strada pubblica.

La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto; per la corretta distribuzione interna da autorizzare con sanatoria si rimanda alla planimetria catastale dell'unità.

La corretta distribuzione interna è da sanare con pratica edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Per il bene in questione è stato eseguito accesso in data 24/10/2023 alla presenza dell'esecutata **** Omissis ***, che possiede le chiavi d'ingresso ma reside altrove. La Signora non possiede le chiavi per accedere al fabbricato attiguo all'abitazione principale, altra unità, riferendo che è stato affittato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Unità immobiliare ad uso deposito con servizio igienico, adiacente all'u.i. residenziale. Ha accesso pedonale dal cortile dell'u.i. principale.

Immobile sito in Comune di Gonzaga (MN) catastalmente censito al fg 24 p.lla 9 sub 304 (nuovo identificativo).

Distribuzione interna al piano terra: ingresso, deposito, bagno.

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

La corretta distribuzione interna è da sanare con pratica edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Per il bene in questione è stato effettuato accesso in data 09/11/2023 alla presenza dell'occupante non avente titolo **** Omissis **** perchè è scaduto il contratto d'affitto.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.la 9 sub 303), piano PT-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.la 9 sub 304), piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

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

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

Non è stato prodotto il certificato di stato civile degli esecutati.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il succitato certificato al Comune di Gonzaga ottenendolo, e ad allegarlo alla presente perizia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

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

Si richiama quanto indicato nel capitolo "Completezza documentazione ex art. 567" del bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I due comproprietari esecutati risultano coniugati tra loro secondo quanto risulta dal certificato anagrafico di stato civile datato 12/10/2023 ottenuto dall'Ufficiale di anagrafe del Comune di Gonzaga.

Nell'atto di provenienza del 28/04/2010 (Rep 125112) **** Omissis ****, gli acquirenti esecutati attestavano "di accettare ed acquistare in comunione e in parti uguali il bene in oggetto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I due comproprietari esecutati risultano coniugati tra loro secondo quanto risulta dal certificato anagrafico di stato civile datato 12/10/2023 ottenuto dall'Ufficiale di anagrafe del Comune di Gonzaga.

Nell'atto di provenienza del 28/04/2010 (Rep 125112) **** Omissis ****, gli acquirenti esecutati attestavano "di accettare ed acquistare in comunione e in parti uguali il bene in oggetto.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza:

NORD ragioni p.lla 8 Fg 24;

EST SP 48 "Strada Cadellora";

SUD p.lle 9-13-15 Fg 24;

OVEST scolo "Po Vecchio Morto".

Al suo interno è ubicata l'altra U.I. sub 304.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Tutto intorno p.lla 9 sub 303 del fg 24.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	2,70 m	PT-1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	PP
Cortile	325,00 mq	325,00 mq	0,15	48,75 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				193,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette e lorde, opportunamente arrotondate, sono state determinate attraverso le misure effettuate in loco durante il sopralluogo del 24/10/2023. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda raggugliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione. Dalla verifica della documentazione dell'Agenzia del Territorio all'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite erano intestatarie degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

				e		
Locale di deposito	27,00 mq	34,00 mq	0,60	20,40 mq	2,70 m	PT
Totale superficie convenzionale:				20,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette e lorde, opportunamente arrotondate, sono state determinate attraverso le misure effettuate in loco durante il sopralluogo del 09/11/2023. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda raggugiandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura. Dalla verifica della documentazione dell'Agenzia del Territorio all'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite erano intestatarie degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1992 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale , mq Rendita € 228,27
Dal 25/06/2002 al 23/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale , mq Rendita € 228,27 Piano PT-1
Dal 23/05/2004 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale , mq Piano PT-1
Dal 07/05/2005 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 302, Zc. Comune di Gonzaga Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 333,11 Piano PT-1
Dal 28/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 302, Zc. Comune di Gonzaga Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5

		Rendita € 333,11 Piano PT-1
Dal 09/11/2015 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 302 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 144,00 mq Rendita € 333,11 Piano PT-1
Dal 10/07/2023 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 303 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 333,11 Piano PT-1
Dal 09/01/2024 al 14/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 303 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 163 mq Rendita € 333,11 Piano PT-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2005 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 302, Zc. Comune di Gonzaga Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 163 mq Rendita € 333,11 Piano PT-1
Dal 28/04/2010 al 10/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 302, Zc. Comune di Gonzaga Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 34,00 mq Rendita € 333,11 Piano PT-1
Dal 10/07/2023 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 304 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 Superficie catastale 34,00 mq Rendita € 28,10 Piano PT
Dal 09/01/2024 al 14/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 9, Sub. 304 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 Superficie catastale 34,00 mq Rendita € 28,10 Piano PT

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	24	9	303		A3	4	7,5	163 mq	333,11 €	PT-1	

Corrispondenza catastale

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

PREMESSE:

- 1) Il giorno 26/07/2023 n. T309418 veniva richiesta ed ottenuta telematicamente la planimetria di u.i.u. interessato Particella 9 sub 302 del Fg 24 ultima planimetria in atti, contemporaneamente con la visura storica per immobile nr prat. T311326/2023 di situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico. Lo scrivente richiedeva tramite e/mail in data 07/09/2023 ed otteneva anche copia dell'atto di provenienza redatto dal **** Omissis ****.
- 2) Il giorno 24/10/2023 nr prat. T402221 veniva richiesto ed ottenuto telematicamente l'elenco dei subalterni assegnati.
- 3) Il giorno 24/10/2023 si procedeva all'accesso all'unità immobiliare pignorata procedendo al sopralluogo ricognitivo nel quale venivano svolte misure dirette dello stato di fatto.
- 4) Dal confronto tra stato di fatto e la documentazione di cui al punto 1 emergeva:
 - a) Dall'analisi della planimetria NCEU dell'abitazione si riscontrava una diversa distribuzione interna;
 - b) Al piano terra le difformità consistono in demolizione della tramezza tra ingresso e cucina e allargamento dell'apertura verso il soggiorno, oltre alla trasformazione della vano pranzo in cucina;
 - c) Al piano primo le difformità consistono in allargamento del bagno includendo il disimpegno lasciando quindi un corridoio diretto d'accesso a tutti i locali.

OPERAZIONI PER AGGIORNAMENTO ATTI NCEU:

L'inesatta rappresentazione della distribuzione interna del sub 302 (vedasi punto 3, lettera a, paragrafo "PREMESSE" del presente titolo) rendeva necessario la redazione di nuova planimetria per la corretta raffigurazione dell'unità, di cui alla richiesta datata 13/11/2023.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

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

				Cens.	a		nza	catastale			
U	24	9	304		C2	1	34	34 mq	28,1 €	PT	

Corrispondenza catastale

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

PREMESSE:

- 1) Il giorno 26/07/2023 n. T309420 veniva richiesta ed ottenuta telematicamente la planimetria di u.i.u. interessato Particella 9 sub 2 del Fg 24 ultima planimetria in atti, contemporaneamente con la visura storica per immobile nr prat. T311326/2023 di situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico. Lo scrivente richiedeva tramite e/mail in data 07/09/2023 ed otteneva anche copia dell'atto di provenienza redatto dal **** Omissis ****.
- 2) Il giorno 24/10/2023 nr prat. T402221 veniva richiesto ed ottenuto telematicamente l'elenco dei subalterni assegnati.
- 3) Il giorno 26/10/2023 veniva richiesta ed ottenuta telematicamente un'ulteriore visura storica per immobile aggiornata.
- 4) Il giorno 24/10/2023 si procedeva all'accesso all'unità immobiliare pignorata procedendo al sopralluogo ricognitivo nel quale venivano svolte misure dirette dello stato di fatto.
- 5) Dal confronto tra stato di fatto e la documentazione di cui al punto 1 emergeva:
 - a) Dall'analisi della planimetria NCEU dell'abitazione si riscontrava una diversa distribuzione e destinazione interna e più precisamente si trovava difformità nella sagoma del locale autorimessa tramite la realizzazione di divisorie in muratura per ricavarne spazi destinati a deposito con servizio igienico.

OPERAZIONI PER AGGIORNAMENTO ATTI NCEU:

L'inesatta rappresentazione della distribuzione interna del sub 304 (vedasi punto 5, lettera a, paragrafo "PREMESSE" del presente titolo) rendeva necessario la redazione di nuova planimetria per la corretta raffigurazione dell'unità, di cui alla richiesta datata 13/11/2023.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

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

ci si attiene a quanto indicato nell'atto di compravendita **** Omissis **** del 28/04/2010 Rep. n. 125112 Racc. n. 21199.

B) IN MERITO A DIFFORMITA' CATASTALI:

A seguito del rilievo effettuato in data 24/10/2023 con riscontro difformità tra lo stato di fatto e quello in atti, e previa richiesta al giudice, è stata aggiornata la planimetria catastale in data 09/01/2024.

C) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE:

Esistono difformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato che riguardano diversa distribuzione spazi interni

avvenuti con spostamenti di tramezze e allargamenti aperture. La situazione è sanabile e dovrà essere ottenuta concessione in sanatoria di tipo urbanistico. Serve inoltre la valutazione della sicurezza delle strutture.

D) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risultava libero ma si segnala che è arredato.

E) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.:

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

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

ci si attiene a quanto indicato nell'atto di compravendita **** Omissis **** del 28/04/2010 Rep. n. 125112 Racc. n. 21199.

B) IN MERITO A DIFFORMITA' CATASTALI:

A seguito del rilievo effettuato in data 24/10/2023 con riscontro difformità tra lo stato di fatto e quello presente in atti. E' stata aggiornata la planimetria catastale in data 09/01/2024.

C) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE:

Esistono difformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato che riguardano diversa distribuzione spazi interni con cambio destinazione d'uso, avvenuti con realizzazione di tramezze ed aperture. La situazione è sanabile e dovrà essere ottenuta concessione in sanatoria di tipo urbanistico.

D) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risultava occupato da persona senza titolo, ed arredato.

E) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.:

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Risulta presente nell'atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 **** Omissis **** Rep 125112 Racc 21199 che gli esecutati hanno in essere con il "Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po" disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale, di cui non si conosce la

natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Risulta presente nell'atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 **** Omissis **** Rep 125112 Racc 21199 che gli esecutati hanno in essere con il "Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po" disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale, di cui non si conosce la natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

L'immobile, con finiture di tipo economico, si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative. Si segnala la necessità di risanare esteriormente la parte posteriore dell'edificio che desta in cattivo stato, tramite pulizia delle parti maggiormente ammalorate con intonacatura. Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi. Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

L'immobile, con finiture di tipo economico, si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative. Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi. Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Non ci sono parti comuni con l'u.i. lato sud p.lle 9-13-15 fg 24 ragioni diverse. Nell'atto di compravendita si dichiara che la vendita comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente (atto di compravendita del 28/04/2010 **** Omissis **** Rep 125112 Racc 21199).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Non ci sono parti comuni con l'u.i. lato sud p.lle 9-13-15 fg 24 ragioni diverse. Nell'atto di compravendita si dichiara che la vendita comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente (atto di compravendita del 28/04/2010 **** Omissis **** Rep 125112 Racc 21199).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Nel titolo di provenienza (atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 **** Omissis **** Rep 125112 Racc 21199) in capo ai debitori eseguiti veniva dichiarato quanto di seguito riportato:
"di avere in essere con il Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale", di cui non si è a conoscenza della natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Nel titolo di provenienza (atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 **** Omissis **** Rep 125112 Racc 21199) in capo ai debitori eseguiti veniva dichiarato quanto di seguito riportato:
"di avere in essere con il Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale", di cui non si è a conoscenza della natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo, si presume che siano continue in calcestruzzo.

Esposizione: unità residenziale avente tre prospetti rivolti verso l'esterno a nord parete non finestrata adiacente altra u.i. stessa ragione e area cortiva di pertinenza in parte pavimentata con autobloccanti per ricovero all'aperto autovettura/e, a ovest area cortiva cementata di pertinenza confinante con scolo "Po vecchio morto", a est Strada Cadellora (S.P. 48), a sud altre u.i. diversa ragione.

Altezza interna utile: della residenza pari a cm. 287 al P.T. e cm. 265 al P.P..

Struttura: essenzialmente in muratura di mattoni di laterizio portante. Le tramezzature interne sono in parte in laterizio e in parte in cartongesso e sono normalmente intonacate al civile e tinteggiate.

Solai: si presume di tipo misto in latero-cemento con presenza di controsoffittatura di cartongesso in alcuni vani, si presume che anche il solaio di copertura sia di tipo misto in latero-cemento (travetti in c.a. con interposte tavelle in laterizio), e la gronda è in getto di calcestruzzo.

Copertura: a falda; in fase di sopralluogo non è stato possibile determinare lo stato conservativo del solaio di copertura dell'u.i. e comunque non appaiono infiltrazioni e/o macchie d'umidità e/o crepe visibili e/o cedimenti.

Manto di copertura: non è stato possibile accedere direttamente alla copertura; si intravedono i coppi; non si conosce eventuale isolamento o grado/stato di impermeabilizzazioni.

Pareti esterne ed interne: portanti e divisorie in maggior parte muratura, anche parete divisorie, controsoffittature, archi di più recente realizzazione (anno 2010) in cartongesso, tutte intonacate e/o tinteggiate.

Pavimentazione interna: i locali sono pavimentati in ceramica e sia la cucina che il bagno sono rivestiti con piastrelle sempre in ceramica.

Infissi esterni: in legno colore chiaro con vetro camera e tapparelle in alluminio, e su tutte le finestre al piano terra inferriate di sicurezza.

Infissi interni: al piano terra sono in legno tamburato cieche, mentre sono in pvc rivestito al piano primo, e quella del bagno scorrevole con specchiatura in vetro; portoncino blindato d'ingresso internamente danneggiato con normale serratura.

Scale: scala in marmo con piè d'oca.

Impianti: impianto elettrico di tipo sotto traccia con contatore all'interno, in fianco alla porta d'ingresso; il quadro elettrico con differenziale e sotto interruttori nel sottoscala/ripostiglio. Lo stesso è composto da unica linea per luci e prese regolato da interruttori differenziale e magneto-termico, c'è suoneria all'ingresso pedonale. L'impianto termico è con distribuzione sotto traccia a radiatori in acciaio presenti in ogni locale tranne nell'ingresso/soggiorno/pranzo (solo predisposizione), in quanto è installata una stufa a pellet. Per quanto riguarda il piano cottura in cucina è alimentato con bombola a gas all'esterno dell'u.i. (cortile retrostante lato ovest).

Posto auto: nel cortile lato est presenza pavimentazione in autobloccanti per agevolare l'area di manovra/sosta autovettura/e. Terreno esclusivo: presente area cortiva di pertinenza sul lato ovest pavimentata in battuto di cls, sul lato nord area cortiva in parte pavimentata con autobloccanti per sosta all'aperto autovettura/e.

Dotazioni: antenna TV/parabola, impianto scarico in Imhoff e fossa perdente, pozzo privato posto sul retro.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA: il bene in oggetto è un'abitazione facente parte di un edificio contiguo, è distribuito al piano terra e al piano primo con annessa area cortiva esclusiva con accessi pedonali e carraio dalla Strada Provinciale 48 denominata "Cadellora" al civ. n° 41, nel Comune di Gonzaga (MN). All'u.i. si accede dal cancello pedonale posto a ciglio strada frontalmente alla porta principale d'ingresso. Dalla porta d'ingresso si accede ad un unico vano (ingresso/soggiorno), interrotto da un'ampio arco in cartongesso. Proseguendo si accede ad un disimpegno/vano scale con piccolo sottoscala che funge da ripostiglio. Sul lato ovest del disimpegno/vano scala è stata tamponata con muratura la porta che permetteva tramite una scaletta esterna, che è stata demolita, d'accedere al cortiletto cementato sul retro dell'abitazione. Dallo stesso disimpegno/vano scale si accede all'ampio vano cucina abitabile. Dal vano scale costituito da due rampe con pié d'oca e piccolo pianerottolo si accede al piano primo, dove un corridoio/disimpegno distribuisce a due camere da letto matrimoniali sulla sinistra lato nord, e sulla destra lato sud al bagno con lavello, vaso wc, vaso bidet e box doccia in vetro, il tutto con rubinetteria in acciaio. In fondo al corridoio/disimpegno un'altra camera da letto singola dotata di balconcino fronte strada lato est. Sia la zona giorno che la zona notte sono ben illuminate e areate.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo, si presume che siano continue in calcestruzzo.

Esposizione: u.i. avente tre prospetti rivolti verso l'esterno a nord area cortiva di pertinenza in parte pavimentata con autobloccanti per ricovero all'aperto autovettura/e, a ovest area cortiva cementata di pertinenza confinante con scolo "Po vecchio morto", a est Strada Cadellora (S.P. 48), a sud altra u.i. stessa ragione.

Altezza interna utile: cm 227/2,35 in gronda e cm 2,58/315 in colmo.

Struttura: essenzialmente in muratura di mattoni di laterizio portante. Le tramezzature interne sono in laterizio e sono normalmente intonacate al civile e tinteggiate.

Solai: si presume che il solaio di copertura sia di tipo misto in latero-cemento (travetti in c.a. con interposte tavole in laterizio), e la gronda è in getto di calcestruzzo.

Copertura: a unica falda; in fase di sopralluogo non è stato possibile determinare lo stato conservativo del solaio di copertura dell'u.i., ma comunque non appaiono infiltrazioni e/o macchie d'umidità e/o crepe visibili e/o cedimenti.

Manto di copertura: in coppi di laterizio; non si conosce eventuale isolamento o grado/stato di impermeabilizzazioni.

Pareti esterne ed interne: portanti e divisorie in muratura, tutte intonacate e/o tinteggiate.

Pavimentazione interna: in ceramica e sia l'ingresso che il bagno sono rivestiti con piastrelle sempre in ceramica.

Infissi esterni: ha accesso indipendente dall'alloggio principale costituito da porta in legno con serratura normale; le finestrelle sono anch'esse in legno con vetro temperato mm 3 e con inferriata artigianale anti

intrusione (sola la finestrella lato ovest); la porta di collegamento è tamponata.

Infissi interni: porte in legno.

Impianti: sia l'impianto elettrico di tipo sotto traccia, che l'impianto di riscaldamento sono collegati all'altra u.i., esiste solo un boiler elettrico.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA: il bene era un'autorimessa trasformata abusivamente in alloggio. La destinazione non può essere autorizzata come residenza, ma solo come deposito mantenendo le tramezzature interne e chiedendo la sanatoria. L'autorimessa necessaria per l'alloggio potrà essere recuperata esternamente nel cortile. Il portone garage è stato tamponato con muratura in laterizio intonacato su entrambi i lati e tinteggiato. All'u.i. si può accedere da una porta dal cortiletto cementato posto sul retro dell'u.i. stessa ragione attigua, attraverso un cancelletto metallico posto sempre sul retro e che divide le due u.i.. Accedendo quindi all'interno dell'u.i. si è riscontrato che è suddiviso in: ingresso, deposito e bagno. Le diverse zone sono scarsamente illuminate/aerate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

L'immobile risulta libero

Si precisa che al momento del sopralluogo del 24/10/2023 l'immobile oggetto di pignoramento era già stato reso disponibile per il suo accertamento, a seguito accordo telefonico precedente del 16/10/2023, da parte **** Omissis ****, pur non abitandolo è in possesso delle chiavi, ma non quelle per accedere all'altra u.i. attigua stessa ragione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/10/2022
- Scadenza contratto: 30/08/2023
- Scadenza disdetta: 30/05/2023
- Rilascio: 30/08/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo del 24/10/2023 riguardante l'u.i. oggetto di pignoramento, non è stato possibile effettuarlo per la mancata presenza dell'occupante **** Omissis **** che è risultato l'unico in possesso delle chiavi per accedervi. Per tale motivo è stato rimandato l'appuntamento alla data 09/11/2023 alla presenza dell'occupante suddetto. Durante il sopralluogo alla presenza dell'occupante **** Omissis **** si è constatato che l'u.i. era utilizzata come alloggio in modo abusivo. Si ripete che l'esecutata Sig.ra Valbianco Rosaria durante il precedente sopralluogo del 24/10/2023 aveva riferito di non essere in possesso delle chiavi d'accesso, ma aveva anticipato verbalmente che l'u.i. era occupata da **** Omissis **** a seguito contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria. Per tale motivo era stata effettuata immediatamente dallo scrivente richiesta all'Agenzia delle Entrate in data 16/10/2023 per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati in data antecedente al pignoramento; la ricerca svolta a nome di tutti i proprietari dava esito positivo con nota pec prot. n. 85777. Il risultato ottenuto ha posto in evidenza che:

- con contratto di locazione n. 1326 serie 3t registrato il 28/10/2022 è stato dato in locazione al Sig. **** Omissis **** lo stesso immobile per il periodo dal 01/09/2022 al 30/08/2022, quindi risulta scaduto e non rinnovato. Appare evidente che in realtà quest'ultimo contratto di locazione riguarda l'immobile individuato catastalmente al Fg 24 part 9 sub 302, e non l'ex autorimessa trasformata in "monolocale residenziale" individuata al sub 2 e che in realtà risulta occupato.

Si ribadisce che il contratto d'affitto è scaduto e non è stato rinnovato.

Il canone mensile si ritiene fosse congruo.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1990 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Binelli Mario	08/06/1990	39842	6466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/06/1990	6107	4059
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	25/06/1990	515	S.1V
Dal 25/06/2002 al 23/05/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/11/2002	72	393
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/02/2003	2936	1936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2004 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/05/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/10/2005	15408	9002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	20/04/2005	15	400
Dal 28/04/2010 al 14/08/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Gianluigi	28/04/2010	125112	21199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	07/05/2010	5769	3430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- In data 07/05/2010 ai n.ri 5770/3431 risulta trascritta, in virtù dell'atto del 28/04/2010, l'accettazione tacita dell'eredità lasciata dal defunto **** Omissis **** deceduto il 25/06/2022, a favore degli eredi **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/6 ciascuno;

- In data 07/05/2010 ai n.ri 5771/3432 risulta trascritta, in virtù dell'atto del 28/04/2010, l'accettazione tacita dell'eredità lasciata dalla defunta **** Omissis **** deceduta il 23/05/2004, a favore degli eredi **** Omissis **** per la quota di proprietà di 2/6 ciascuno.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1990 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Binelli Mario	08/06/1990	39842	6466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/06/1990	6107	4059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	25/06/1990	515	S.1V
Dal 25/06/2002 al 23/05/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/11/2002	72	393
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/02/2003	2936	1936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2004 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/05/2004		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/10/2005	15408	9002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	20/04/2005	15	400
Dal 28/04/2010 al 14/08/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martini Gianluigi	28/04/2010	125112	21199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	07/05/2010	5769	3430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- In data 07/05/2010 ai n.ri 5770/3431 risulta trascritta, in virtù dell'atto del 28/04/2010, l'accettazione tacita dell'eredità lasciata dal defunto **** Omissis **** deceduto il 25/06/2022, a favore degli eredi **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/6 ciascuno;

- In data 07/05/2010 ai n.ri 5771/3432 risulta trascritta, in virtù dell'atto del 28/04/2010, l'accettazione tacita dell'eredità lasciata dalla defunta **** Omissis **** deceduta il 23/05/2004, a favore degli eredi **** Omissis **** per la quota di proprietà di 2/6 ciascuno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 07/05/2010
Reg. gen. 5772 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1
Importo: € 86.096,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Martini Gianluigi
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 125113
N° raccolta: 21200

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 10/07/2023
Reg. gen. 8514 - Reg. part. 6221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 14/12/2023
Reg. gen. 15548 - Reg. part. 11328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 07/05/2010
Reg. gen. 5772 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1
Importo: € 86.096,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Martini Gianluigi
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 125113
N° raccolta: 21200

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 10/07/2023
Reg. gen. 8514 - Reg. part. 6221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 14/12/2023
Reg. gen. 15548 - Reg. part. 11328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Con riferimento agli elaborati grafici del PGT vigente l'immobile oggetto di perizia si trova nell'ambito denominato "AGRI3 - Aree agricole di interesse ambientale paesistico", ed è normato dalle vigenti NTA all'art. 3.2.1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Con riferimento agli elaborati grafici del PGT vigente l'immobile oggetto di perizia si trova nell'ambito denominato "AGRI3 - Aree agricole di interesse ambientale paesistico", ed è normato dalle vigenti NTA all'art. 3.2.1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

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

ANNO DI COSTRUZIONE

Si riporta testualmente quanto scritto nell'atto di compravendita Notaio Dottor Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) del 28/04/2010 Rep n. 125112 Racc n. 21199" Le opere di costruzione dell'immobile oggetto di perizia sono iniziate in data anteriore il 01/09/1967 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni o permessi anche in sanatoria".

PRATICHE AMMINISTRATIVE

Lo scrivente ha eseguito ricerca documentale, a seguito richiesta accesso atti prot. n. 16379 del 03/10/2023 al Comune di Gonzaga (MN), e inizialmente veniva data risposta negativa in base ai dati forniti (titolarità, dati catastali, località, etc.).

Successivamente in data 06/12/2023 lo scrivente si è recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga poichè, a seguito ricerca dettagliata nell'archivio storico, sono state reperite alcune pratiche edilizie intestate al richiedente **** Omissis **** e più precisamente la pratica edilizia n. 657 di sistemazione casa civile abitazione con domanda in data 15/10/1961, licenza di costruzione del 09/12/1961 e abitabilità n. 657 del 06/10/1962 (nella pratica edilizia non erano presenti disegni ed elaborati, quindi non è possibile verificare la conformità urbanistica). La proprietà sostiene di aver eseguito lavori di sistemazione nell'anno 2010 senza chiedere l'autorizzazione.

CERTIFICAZIONE APE

Lo scrivente ha effettuato ricerca sul portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca ha restituito esito negativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'intervento edilizio ha modificato la distribuzione interna dei locali e la scala esterna rispetto all'accatastamento depositato e registrato il 07/10/2005.

Da informazioni desunte dall'Ufficio Tecnico si può quindi ritenere che queste variazioni sono sanabili con il pagamento di oblazione oltre agli oneri comunali determinati dalle variazioni dei parametri urbanistici.

Serve quindi presentare una pratica di sanatoria con la valutazione della sicurezza delle strutture.

Attualmente non è possibile quantificare gli oneri da pagare per la sanatoria e non si conosce il costo per la presentazione delle pratiche necessarie.

Si stabilisce di applicare un deprezzamento al valore finale per i costi da sostenere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

ANNO DI COSTRUZIONE

Si riporta testualmente quanto scritto nell'atto di compravendita Notaio Dottor Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) del 28/04/2010 Rep n. 125112 Racc n. 21199" Le opere di costruzione dell'immobile oggetto di perizia sono iniziate in data anteriore il 01/09/1967".

PRATICHE AMMINISTRATIVE

Lo scrivente ha eseguito ricerca documentale, a seguito richiesta accesso atti prot. n. 16379 del 03/10/2023 al Comune di Gonzaga (MN), e inizialmente veniva data risposta negativa in base ai dati forniti (titolarità, dati catastali, località, etc.).

Successivamente in data 06/12/2023 lo scrivente si è recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga poichè, a seguito ricerca dettagliata nell'archivio storico, sono state reperite pratiche edilizie intestate al richiedente **** Omissis **** e più precisamente: pratica edilizia n. 732 del 1961, presentazione pratica in data 22/11/1961, licenza di costruzione n. 732 del 12/12/1961.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Il progetto precedeva la costruzione di un fabbricato da adibire a lavanderia e autorimessa. Lo stato di fatto non coincide con quello autorizzato.

Il fabbricato è stato trasformato in monolocale. La destinazione non può essere autorizzata per mancanza dei requisiti igienico e sanitari.

E' possibile richiedere la sanatoria delle modifiche interne ed esterne ma per la sola destinazione a deposito. Sanando la distribuzione interna realizzata e le modifiche esterne con il pagamento di un'oblazione e degli oneri comunali.

Serve presentare la pratica edilizia e pagare gli oneri comunali a seguito modifiche dei parametri urbanistici.

Attualmente non essendo possibile quantificarne il costo, si stabilisce di applicare un deprezzamento al valore finale per i costi da sostenere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Risulta presente nell'atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199 che gli esecutati hanno in essere con il "Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po" disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale, di cui non si conosce la natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Risulta presente nell'atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199 che gli esecutati hanno in essere con il "Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po" disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale, di cui non si conosce la natura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.la 9 sub 303), piano PT-1

Unità immobiliare ad uso residenziale con fabbricato contiguo, adiacente alla SP 48 "Strada Cadellora" al civ. n. 41 in Comune di Gonzaga (MN), catastalmente censito al fg 24 p.la 9 sub 303 con cortile di proprietà. Nel cortile è presente piccolo fabbricato altra unità dello stesso lotto di vendita. Distribuzione interna. Al piano terra: ingresso/soggiorno, disimpegno/ripostiglio/sottoscala, cucina, vano scala; al piano primo: corridoio/disimpegno, camera matrimoniale, camera singola con balcone, camera matrimoniale, bagno. L'area esterna è ad uso cortile con giardino con accesso dalla strada pubblica. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto; per la corretta distribuzione interna da autorizzare con sanatoria si rimanda alla planimetria catastale dell'unità. La corretta distribuzione interna è da sanare con pratica edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 9, Sub. 303, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 86.962,50

Per la conformazione dei beni pignorati, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, che comprendono il bene 1 e 2.

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

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (Euro/mq) espressa dal mercato locale e dalle tabelle O.M.I.. I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili residenziali in ambito agricolo nel Comune di Gonzaga di tipo economico con stato conservativo normale varia tra i 400 e i 550 Euro al mq.. Il valore di mercato rilevato da una breve indagine, nel paese di Gonzaga varia tra i 350 e i 650 Euro al mq.. In considerazione del tipo di finitura e dello stato conservativo dell'immobile, si è ritenuto corretto applicare il valore unitario pari a Euro 450 al mq.. (Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del bene in oggetto di perizia).

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.la 9 sub 304), piano PT

Unità immobiliare ad uso deposito con servizio igienico, adiacente all'u.i. residenziale. Ha accesso pedonale dal cortile dell'u.i. principale. Immobile sito in Comune di Gonzaga (MN) catastalmente censito al fg 24 p.la 9 sub 304 (nuovo identificativo). Distribuzione interna al piano terra: ingresso, deposito, bagno. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto. La corretta distribuzione interna è da sanare con pratica edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 9, Sub. 304, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.180,00

Per la conformazione dei beni pignorati, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, che comprendono il bene 1 e 2.

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

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

dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili residenziali in ambito agricolo nel Comune di Gonzaga di tipo economico con stato conservativo normale varia tra i 400 e i 550 Euro al mq.. Il valore di mercato rilevato da una breve indagine, nel paese di Gonzaga varia tra i 350 e i 650 Euro al mq.. In considerazione del tipo di finitura e dello stato conservativo dell'immobile, si è ritenuto corretto applicare il valore unitario pari a Euro 450 al mq.. (Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del bene in oggetto di perizia).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1	193,25 mq	450,00 €/mq	€ 86.962,50	100,00%	€ 86.962,50
Bene N° 2 - Deposito Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT	20,40 mq	450,00 €/mq	€ 9.180,00	100,00%	€ 9.180,00
				Valore di stima:	€ 96.142,50

Valore di stima: € 96.142,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%

Valore finale di stima: € 8.000,00

Al valore di stima totale di € 96.142,50 vengono applicati alcuni deprezzamenti che portano il valore finale ad € 80.759,70 che si può arrotondare a € 80.000,00 che risulta essere il valore di mercato congruo per gli immobili in oggetto

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

eventuali chiarimenti.

Goito, li 14/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bugnotto Gino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01-Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02-Visure catastali (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 03-Planimetrie catastali (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 04-Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 05-Visure Conservatoria (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - 06-Pratiche edilizie (Aggiornamento al 02/10/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 07-Certificato anagrafico di stato civile (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - 08-Atto di provenienza (Aggiornamento al 02/10/2023)
- ✓ N° 9 Foto - 09-Documentazione-fotografica (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - 10-Contratto di locazione scaduto (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visure Catastali aggiornate (Aggiornamento al 14/08/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure conservatoria aggiornate (Aggiornamento al 14/08/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.la 9 sub 303), piano PT-1
Unità immobiliare ad uso residenziale con fabbricato contiguo, adiacente alla SP 48 "Strada Cadellora" al civ n. 41 in Comune di Gonzaga (MN), catastalmente censito al fg 24 p.la 9 sub 303 con cortile di proprietà. Nel cortile è presente piccolo fabbricato altra unità dello stesso lotto di vendita. Distribuzione interna. Al piano terra: ingresso/soggiorno, disimpegno/ripostiglio/sottoscala, cucina, vano scala; al piano primo: corridoio/disimpegno, camera matrimoniale, camera singola con balcone, camera matrimoniale, bagno. L'area esterna è ad uso cortile con giardino con accesso dalla strada pubblica. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto; per la corretta distribuzione interna da autorizzare con sanatoria si rimanda alla planimetria catastale dell'unità. La corretta distribuzione interna è da sanare con pratica edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 9, Sub. 303, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento agli elaborati grafici del PGT vigente l'immobile oggetto di perizia si trova nell'ambito denominato "AGRI3 - Aree agricole di interesse ambientale paesistico", ed è normato dalle vigenti NTA all'art. 3.2.1 Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento NTA del Comune di Gonzaga.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.la 9 sub 304), piano PT
Unità immobiliare ad uso deposito con servizio igienico, adiacente all'u.i. residenziale. Ha accesso pedonale dal cortile dell'u.i. principale. Immobile sito in Comune di Gonzaga (MN) catastalmente censito al fg 24 p.la 9 sub 304 (nuovo identificativo). Distribuzione interna al piano terra: ingresso, deposito, bagno. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto. La corretta distribuzione interna è da sanare con pratica edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 9, Sub. 304, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento agli elaborati grafici del PGT vigente l'immobile oggetto di perizia si trova nell'ambito denominato "AGRI3 - Aree agricole di interesse ambientale paesistico", ed è normato dalle vigenti NTA all'art. 3.2.1 Si rimanda alla lettura e analisi più approfondita dell'intero documento NTA del Comune di Gonzaga.

Prezzo base d'asta: € 8.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 9, Sub. 303, Categoria A3	Superficie	193,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile, con finiture di tipo economico, si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative. Si segnala la necessità di risanare esteriormente la parte posteriore dell'edificio che desta in cattivo stato, tramite pulizia delle parti maggiormente ammalorate con intonacatura. Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi. Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso residenziale con fabbricato contiguo, adiacente alla SP 48 "Strada Cadellora" al civ. n. 41 in Comune di Gonzaga (MN), catastalmente censito al fg 24 p.la 9 sub 303 con cortile di proprietà. Nel cortile è presente piccolo fabbricato altra unità dello stesso lotto di vendita. Distribuzione interna. Al piano terra: ingresso/soggiorno, disimpegno/ripostiglio/sottoscala, cucina, vano scala; al piano primo: corridoio/disimpegno, camera matrimoniale, camera singola con balcone, camera matrimoniale, bagno. L'area esterna è ad uso cortile con giardino con accesso dalla strada pubblica. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto; per la corretta distribuzione interna da autorizzare con sanatoria si rimanda alla planimetria catastale dell'unità. La corretta distribuzione interna è da sanare con pratica edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.la 9 sub 304), piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 9, Sub. 304, Categoria C2	Superficie	20,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile, con finiture di tipo economico, si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative. Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi presenti dietro gli stessi. Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso deposito con servizio igienico, adiacente all'u.i. residenziale. Ha accesso pedonale dal cortile dell'u.i. principale. Immobile sito in Comune di Gonzaga (MN) catastalmente censito al fg 24 p.la 9 sub 304 (nuovo identificativo). Distribuzione interna al piano terra: ingresso, deposito, bagno. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto. La corretta distribuzione interna è da sanare con pratica edilizia.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 07/05/2010
Reg. gen. 5772 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1
Importo: € 86.096,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Martini Gianluigi
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 125113
N° raccolta: 21200

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 10/07/2023
Reg. gen. 8514 - Reg. part. 6221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 14/12/2023
Reg. gen. 15548 - Reg. part. 11328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 07/05/2010
Reg. gen. 5772 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1

Importo: € 86.096,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Martini Gianluigi
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 125113
N° raccolta: 21200

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 10/07/2023
Reg. gen. 8514 - Reg. part. 6221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 14/12/2023
Reg. gen. 15548 - Reg. part. 11328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura