

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbiani Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3.....	6
Lotto 1.....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2 .....	15
Titolarità .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	16
Confini .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	16
Consistenza .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	16

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	18
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	20
Stato conservativo .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	21
Parti Comuni.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	23
Stato di occupazione .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	24
Provenienze Ventennali .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	26

Formalità pregiudizievoli .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	29
Normativa urbanistica .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	30
Regolarità edilizia .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3 .....	37
Stima / Formazione lotti.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	39
Riserve e particolarità da segnalare .....	40
Riepilogo bando d'asta.....	42
<b>Lotto 1</b> .....	42
<b>Lotto 2</b> .....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E. ....	44
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 157.000,00</b> .....	44
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 404.000,00</b> .....	44

## INCARICO

---

In data 09/02/2024, il sottoscritto Arch. Barbiani Fabio, con studio in Via San Fermo, 71 - 46040 - Piubega (MN), email studio.barbiani@gmail.com, PEC fabio.barbiani@archiworldpec.it, Tel. 392 8365294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 305 e graffato m.747 sub.3.

L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, pranzo, cucina, corridoio, ripostiglio, bagno, due camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni.

L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità.

Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.

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.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 306 e graffato m.747 sub.4.

L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, disbrigo, lavanderia, tre camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni.

L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità e da carraio esclusivo.

Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.

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.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 307.

L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere da letto. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile esclusivo di altra unità, mappale 533/306 con cui, su affermazione dell'esecutato, presumibilmente condivide le utenze.

Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.

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.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Il garage è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 745 sub.1

L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da un unico ambiente.

L'accesso dalla pubblica via, avviene dal cortile di altra unità, mappale 533 sub.306

Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.

L'immobile risulta non autorizzato, come indicato nella licenza edilizia n.124/74.

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.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Estratto riassunto matrimonio contratto in data 21/03/2004.

## CONFINI

Bene pignorato fg. 22 mappale 533 sub.305, confinante a:

-Nord: corte comune, mappale 529, Viale Dante Alighieri

-Est: mappale 816;

-Sud: mappale 746;

-Ovest: mappale 533 altre unità;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	3,00 m	T
Corte esclusiva	270,00 mq	270,00 mq	0,06	16,20 mq	0,00 m	T
Portici	67,00 mq	67,00 mq	0,20	13,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>175,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>175,60 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze medie, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie, altezze, ecc..

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

A seguito di aggiornamento catastale per allineamento allo stato attuale, il mappale 533 sub.2 risulta soppresso e costituisce il mappale 533 sub.305 ed altre unità.

## DATI CATASTALI

<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>
	22	533	305		A2	2	6,5	175 mq	419,62 €	T	747sub3

### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito al sopralluogo ed analisi cartacea della documentazione catastale si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi con le rappresentazioni catastali.

Visto l'attuale stato dei luoghi, previo confronto con l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate- Territorio, si è proceduto all'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento delle porzioni non censite, tramite pratica PREGEO ed aggiornamento di tutto il complesso tramite procedura DOCFA per il corretto censimento delle tre abitazioni, rimessa e parti comuni.

Si precisa che l'attuale bene ha accesso dalla corte comune censita al fg. 22 mapp. 747 sub. 1

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura,



senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, L'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in prevalenza in discreto stato manutentivo e conservativo. Si rilevano alcune macchie di umidità e fessurazioni negli elementi di involucro.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

## PARTI COMUNI

---

Risulta parte comune: corte comune censita al fg. 22 mappale 747 sub.1. e disbrigo mappale 533 sub. 304, come meglio precisato negli atti di provenienza e/o catastali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano presenti diritti quali: censo, livello, usi civici, nelle visure catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio. Il compendio viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comunioni o servitù attive o passive, apparenti o meno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di valutazione risulta ubicato nel Comune di Gonzaga (MN), in Viale Dante Alighieri 3. Trattasi di complesso residenziale con parti in comune.

L'unità è censita al fg. 22 mapp. 533 sub. 305 e graffato m.747 sub.3.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, pranzo, cucina, corridoio, ripostiglio, bagno, due camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni.

L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità.

Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.. L'altezza media dei locali è variabile a seconda degli ambienti, è di media circa 3.00m.

I serramenti risultano essere in prevalenza in legno con vetro singolo. Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacati, pavimentazione prevalentemente di tipo ceramico in piastrelle, come per i rivestimenti del bagno. I servizi igienici sono dotati degli apparecchi sanitari di normale qualità. L'impianto di riscaldamento avviene con stufe a metano collocate nei vari ambienti, mentre per l'acqua calda sanitaria risulta installata una caldaia a metano nel bagno.

Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti l'edificio.

L'elenco delle mancanze/presenze riguarda la prevalenza degli elementi e non deve essere assunto come

elenco definitivo. Non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti. Per tutti gli impianti e gli elementi di involucro presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di funzionamento, data la natura del sopralluogo svolto di tipo ricognitivo senza verifiche invasive o che potessero alterare lo stato dei luoghi con qualunque tipologia di azione. Si rimanda alla raccolta fotografica, che risulta allegata alla presente perizia, per maggiori dettagli.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi, l'esecutato ha segnalato che sono residenti nel compendio altri soggetti, senza specificare in quale specifica unità immobiliare ed i nominativi delle persone presenti.

Si segnala che risultano residenti, in seguito alla richiesta presso l'ufficio Anagrafe Comunale, i soggetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che all'esecutato e relativo coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, indicando il numero civico unico n.3 di Viale Dante Alighieri per tutti, ad eccezione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con civico n.3 - lettera: 1.

Si precisa che a seguito di istanza all'Agenzia delle Entrate, si riceve la seguente risposta:

"in risposta alla vostra richiesta, rif. prot. 34697/2024, si comunica la non sussistenza a sistema di contratti di locazione riferibili all'immobile indicato e al soggetto esecutato. Cordiali saluti."

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella storia ventennale ipo-catastale e si rimanda alla lettura completa della stessa. Si rinvia in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

"Piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Gonzaga (Mantova) Viale Dante Alighieri, censite nel Catasto Fabbricati al foglio 22 con i mappali numeri: 533 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, vani 6,5 (sei virgola cinque), superficie catastale totale metri quadrati 145 (centoquarantacinque virgola zero zero), Rendita Catastale Euro 352,48 (trecentocinquantadue virgola quarantotto centesimi), che identifica abitazione con portico e corte esclusivi al piano terra; 533 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, vani 7,5 (sette virgola cinque), superficie catastale totale metri quadrati 175 (centosettantacinque virgola zero zero), Rendita Catastale Euro 406,71 (quattrocentosei virgola settantuno centesimi), che identifica abitazione con portico e corte esclusivi al piano terra; 745, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 32 (trentadue virgola zero zero), Rendita Catastale Euro 57,84 (cinquantasette virgola ottantaquattro centesimi), che identifica autorimessa al piano terra.

Si precisa che l'accesso all'autorimessa identificata con il mappale numero 745 avviene attraverso il cortile al piano terra di pertinenza esclusiva dell'abitazione identificata con il mappale numero 533 subalterno 3.

Alle suddette unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui le stesse fanno parte, identificate nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato.

La sottoscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Lumezzane, Collegio Notarile di Brescia, accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'articolo 2650 Codice Civile, attesta che la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione spetta alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Reggio nell'Emilia il 31 agosto 1969 per essere alla stessa pervenuta in forza di atto di compravendita stipulato in data 21 aprile 2005 numero 67765/15419 di repertorio del Notaio Omero Araldi di Mantova, debitamente registrato, trascritto a Mantova in data 16 maggio 2005 ai numeri 7158/4332. Si precisa inoltre che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati immessi nel fondo patrimoniale costituito tra i coniugi signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Bologna il 5 luglio 1967, con atto in data 9 luglio 2010 numero 83257/11617 di repertorio Notaio Alfredo Plantamura di Suzzara (MN), debitamente registrato e trascritto il 16 luglio 2010 ai numeri 9336/5471. L'atto di costituzione di tale fondo è stato oggetto di domanda giudiziale del Tribunale di Mantova in data 15 aprile 2014 nn. 5479/2014, trascritta a Mantova il 6 giugno 2014 ai numeri 5102/3674 (a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio e a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - sopra generalizzati) ed annotata a margine della trascrizione del fondo patrimoniale in data 29 agosto 2014 ai numeri 8184/1183. A margine della trascrizione del fondo patrimoniale risultano quindi le seguenti annotazioni di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.: in data 25 settembre 2017 ai numeri 10934/2284 (a seguito di sentenza del Tribunale di Mantova in data 4 agosto 2017 n. 793/2017) ed in data 1 settembre 2020 ai numeri 8716/1400 (a seguito di sentenza della Corte d'Appello di Brescia in data 25 giugno 2020 n. 660/2020), sentenze che hanno ritenuto inefficace nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio, il fondo patrimoniale, come sopra costituito.

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO Gli immobili in contratto nel ventennio risultavano appartenere: - alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mantova il 25 gennaio 1985, in forza del sopra citato titolo; - al signor Pavarini Giacomo, sopra generalizzato, in forza della successione testamentaria del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Gonzaga il 2 maggio 1939, apertasi il 3 settembre 1988 e regolata in forza del testamento olografo pubblicato con verbale in data 6 ottobre 1988 n. 32989/5433 di repertorio Notaio Mario Binelli, registrato a Suzzara (MN) in data 19 ottobre 1988 al n. 708 (denuncia di successione registrata a Suzzara il 28 ottobre 1989 al n. 52 vol. 350 e trascritta a Mantova il 3 novembre 1989 ai mi 10221/6721).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Oneri di cancellazione***

Si riporta quanto indicato nella relazione ventennale:

"Si precisa che le unità immobiliari in oggetto, risultano gravate nel ventennio dalle seguenti formalità e precisamente: - ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 12 marzo 2010 ai numeri 2988/590 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero centesimi) gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 22 aprile 2011 ai nn. 5119/1012 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di euro 350.000,00 gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 10 marzo 2011 numero 823/2011; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 2 ottobre 2012 ai nn. 9702/1397 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di euro 300.000,00, gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 26 settembre 2012 numero 1726/2012; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 19 novembre 2012 ai nn. 11885/1641 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Siena ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di altro soggetto, per la complessiva somma di euro 300.000,00 gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 15 novembre 2012 numero 4494/2012; - pignoramento immobiliare trascritto a Mantova in data 6 maggio 2024 ai numeri 5977/4435 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di atto giudiziario portante verbale di pignoramento immobiliare degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Mantova in data 11 aprile 2024 n. 1323/2024.

Si rimanda in sede di aggiudicazione la redazione di nuova ispezione ventennale.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 22 mappale 533,745,747 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (If: 1,25 mc./mq.)" - vincolo ex art. 142.Lgs n. 42/2004 - entro il perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C."

Si rimanda all'articolo relativo alla Zona urbanistica dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici, ai riferimenti: Piano per il Governo del Territorio "P.G.T." approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2012; avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2013; e la "Variante N. 1 al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)" del Comune di Gonzaga, approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 56 del 20/12/2017; avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 13 del 28/03/2018;

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

### ***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.

### **DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I BENI.**

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gonzaga, a

seguito di istanza accesso atti, sono stati fatti visionare al sottoscritto i seguenti atti:

- Licenza di Costruzione n.137/73 del 26/09/1973 per sistemazione fabbricato, via L.Pedroni e Via da denominarsi;
- Licenza di Costruzione n.124/74 del 16/10/1974 per variante alla licenza 137/73, con parere condizionato;
- Licenza di Costruzione n.54/74 del 10/04/1974 nuovo passo carraio in Viale Dante;
- Denuncia Inizio Attività DIA, prot.11664 del 16/09/98 per modifiche prospettiche;
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 14179 C.E. 212/1999 per costruzione bagno e cambio destinazione d'uso porzione di fabbricato da zona rustici ad alloggio, Viale Dante n.3;

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare la non conformità ai progetti autorizzati, a causa di diverse differenze, tra cui le più rilevanti:

-per l'intero compendio:

- a. Difficoltà nella conformazione della recinzione di cinta verso Viale Dante, realizzata con altezza inferiore e presenza di forometrie con sagome diverse;
- b. Passo carraio di dimensioni lievemente inferiori a quelle autorizzate (inferiore a mt.3,00);

-per unità 533/305;

- c. Presenza di tettoia in legno realizzata a confine verso via Dante Alighieri;
- d. Porticato realizzato in totale difformità in aderenza all'abitazione, presente negli elaborati della licenza n.124/74, ma non autorizzato. Si precisa che la licenza n.124/74 specifica: "non concesso nulla osta per quanto concerne il portico prospettante le ragioni comunali e l'autorimessa prospettante verso le ragioni Landini".
- e. Presenza porticato in aderenza sul prospetto sud dell'abitazione;
- f. Diversa distribuzione interna con modifiche delle aperture interne, anche su pareti strutturali, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, spostamento di divisori, diversa altezza interna;

-per unità 533/306

- g. Presenza porticato in aderenza sul prospetto sud dell'abitazione;
- h. Diversa distribuzione interna con modifiche delle aperture interne, anche su pareti strutturali, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, spostamento di divisori, creazione nuovi ambienti interni, diversa altezza interna;

-per unità 745/1

- i. Garage realizzato in totale difformità in aderenza al confine, presente negli elaborati della licenza n.124/74, ma non autorizzato. Si precisa che la licenza n.124/74 specifica: "non concesso nulla osta per quanto concerne il portico prospettante le ragioni comunali e l'autorimessa prospettante verso le ragioni Landini". Risulta inoltre differente in altezza, dimensione e forometrie presenti;

-per unità 533/307

- l. Diversa distribuzione interna, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, mancanza divisori, diversa altezza interna;

In merito alle difformità dei punti alle lettere: a., b., e., f., g., h., l., sentito il parere verbale dell'Ufficio Tecnico, sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, compresa domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica (nel caso in cui non rientri nelle esclusioni di cui all'art.142 c.2 lettera a del D.lgs.42/2004), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici, igienico sanitari, paesaggistici e normative di settore fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Relativamente alle difformità di cui al punto lettera c., essendo subordinate sotto il profilo urbanistico di distanze dai confini, non appare possibile accertarne pienamente la sanabilità allo stato attuale, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Medesima risoluzione valevole per le difformità di cui al punto lettera d., i., essendo subordinate alla mancata autorizzazione alla costruzione e realizzate a distanze non conformi tra confini e/o fabbricati, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Va inoltre precisato che per le difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico.

Si segnala che mancano l'agibilità di tutti i fabbricati oggetto d'intervento e collaudo strutturale.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia.

Viene adottata in sede di stima una svalutazione forfettaria ad indirizzo prudenziale del valore periziato in:

-unità 533/305:

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria, e non meno di circa € 5.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni non sanabili da ripristinare.

-unità 533/306:

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

-unità 745/1

non meno di circa € 2.000,00 in forza agli ipotizzabili costi tecnici conseguenti alla rimessa in pristino, e circa € 6.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni o intera unità non sanabile da ripristinare.

-unità 533/307

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

Sono fatti salvi in tutti i casi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Si rimanda alla lettura di quanto indicato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'intero complesso risulta in piena proprietà dell'esecutato, si rilevano tre unità immobiliari abitative ed un garage. Attualmente non risulta verificabile la completa divisione degli impianti e/o la presenza di impianti ad uso comune.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Estratto riassunto matrimonio contratto in data 21/03/2004.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Estratto riassunto matrimonio contratto in data 21/03/2004.

## **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Estratto riassunto matrimonio contratto in data 21/03/2004.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Bene pignorato fg. 22 mappale 533 sub.306, confinante a:

- Nord: corte comune, mappale 529, Viale Dante Alighieri
- Est: mappale 533 altre unità;
- Sud: mappale 533 altre unità; mappale 746;
- Ovest: mappale 745; mappale 531;

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Bene pignorato fg. 22 mappale 533 sub.307, confinante a:

- Nord: mappale 533 altre unità;
- Est: mappale 533 altre unità;
- Sud: mappale 533 altre unità;
- Ovest: mappale 533 altre unità;

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Bene pignorato fg. 22 mappale 745 sub 1, confinante a:

- Nord: mappale 533 altre unità;
- Est: mappale 533 altre unità;
- Sud: mappale 533 altre unità;
- Ovest: mappale 531

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

<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>



Abitazione	150,00 mq	189,00 mq	1	189,00 mq	3,00 m	T
Corte esclusiva	410,00 mq	410,00 mq	0,05	20,50 mq	0,00 m	T
Portici	70,00 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>223,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>223,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze medie, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie, altezze, ecc..

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 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	157,00 mq	196,00 mq	1	196,00 mq	3,45 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>196,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>196,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze medie, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie, altezze, ecc..

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 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>
Garage	31,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze medie, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie, altezze, ecc..

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

A seguito di aggiornamento catastale per allineamento allo stato attuale, il mappale 533 sub.3 risulta soppresso e costituisce il mappale 533 sub.306 ed altre unità.

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

A seguito di aggiornamento catastale per allineamento allo stato attuale, il mappale 533 sub.10 risulta soppresso e costituisce il mappale 533 sub.307

##### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

A seguito di aggiornamento catastale per allineamento allo stato attuale, il mappale 745 risulta soppresso e costituisce il mappale 745 sub 1.

#### **DATI CATASTALI**

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	533	306		A2	2	7,5	224 mq	484,18 €	T	747sub4

### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito al sopralluogo ed analisi cartacea della documentazione catastale si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi con le rappresentazioni catastali.

Visto l'attuale stato dei luoghi, previo confronto con l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate- Territorio, si è proceduto all'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento delle porzioni non censite, tramite pratica PREGEO ed aggiornamento di tutto il complesso tramite procedura DOCFA per il corretto censimento delle tre abitazioni, rimessa e parti comuni.

Si precisa che l'attuale bene ha accesso dalla corte comune censita al fg. 22 mapp. 747 sub. 1

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, L'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	533	307		A2	2	5,5	196 mq	355,06 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito al sopralluogo ed analisi cartacea della documentazione catastale si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi con le rappresentazioni catastali.

Visto l'attuale stato dei luoghi, previo confronto con l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate- Territorio, si è proceduto all'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento delle porzioni non censite, tramite pratica PREGEO ed aggiornamento di tutto il complesso tramite procedura DOCFA per il corretto censimento delle tre abitazioni, rimessa e parti comuni.

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, L'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

<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>
	22	745	1		C6	2	31	38 mq	56,04 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito al sopralluogo ed analisi cartacea della documentazione catastale si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi con le rappresentazioni catastali.

Visto l'attuale stato dei luoghi, previo confronto con l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate- Territorio, si è proceduto all'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento delle porzioni non censite, tramite pratica PREGEO ed aggiornamento di tutto il complesso tramite procedura DOCFA per il corretto censimento delle tre abitazioni, rimessa e parti comuni.

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, L'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

#### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

L'immobile si presenta in prevalenza in buono stato manutentivo e conservativo. Si rilevano alcune macchie di umidità e fessurazioni negli elementi di involucro.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali

pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.  
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'immobile si presenta in prevalenza in discreto stato manutentivo e conservativo. Si rilevano alcune macchie di umidità ed importanti fessurazioni negli elementi di involucro dell'edificio.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'immobile si presenta in prevalenza in scarso stato manutentivo e conservativo. Si rilevano fori nella copertura in lastre di fibrocemento, presumibilmente in amianto.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Risulta parte comune: corte comune censita al fg. 22 mappale 747 sub.1. e disbrigo mappale 533 sub. 304, come meglio precisato negli atti di provenienza e/o catastali.

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

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Non risultano presenti diritti quali: censo, livello, usi civici, nelle visure catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio. Il compendio viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comunioni o servitù attive o passive, apparenti o meno.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Non risultano presenti diritti quali: censo, livello, usi civici, nelle visure catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio. Il compendio viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comunioni o servitù attive o passive, apparenti o meno. L'accesso avviene dal mappale 533 sub.306, in quanto porzione di edificio intercluso.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Non risultano presenti diritti quali: censo, livello, usi civici, nelle visure catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio. Il compendio viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni

accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comunioni o servitù attive o passive, apparenti o meno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'immobile oggetto di valutazione risulta ubicato nel Comune di Gonzaga (MN), in Viale Dante Alighieri 3. Trattasi di complesso residenziale con parti in comune.

L'unità è censita al fg. 22 mapp. 533 sub. 306 e graffato m.747 sub.4.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, disbrigo, lavanderia, tre camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni.

L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità, mentre risulta presente accesso carraio esclusivo su corte di proprietà.

Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.. L'altezza media dei locali è variabile a seconda degli ambienti, è di media circa 3.00m.

I serramenti risultano essere in prevalenza in legno con vetro singolo. Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacati, tranne alcuni ambienti con controsoffitto, pavimentazione prevalentemente di tipo ceramico in piastrelle, come per i rivestimenti del bagno. I servizi igienici sono dotati degli apparecchi sanitari di normale qualità. L'impianto di riscaldamento è composto da stufe a metano collocate nei vari ambienti, mentre per l'acqua calda sanitaria risulta installata una caldaietta a metano nel bagno.

Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti l'edificio.

L'elenco delle mancanze/presenze riguarda la prevalenza degli elementi e non deve essere assunto come elenco definitivo. Non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Vengono rilevate macchie di infiltrazione sul soffitto, le cui cause, all'apparenza, risultano già risolte.

Per tutti gli impianti e gli elementi di involucro presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di funzionamento, data la natura del sopralluogo svolto di tipo ricognitivo senza verifiche invasive o che potessero alterare lo stato dei luoghi con qualunque tipologia di azione. Si rimanda alla raccolta fotografica, che risulta allegata alla presente perizia, per maggiori dettagli.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'immobile oggetto di valutazione risulta ubicato nel Comune di Gonzaga (MN), in Viale Dante Alighieri 3. Trattasi di complesso residenziale con parti in comune.

L'unità è censita al fg. 22 mapp. 533 sub. 307

L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere da letto.

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile esclusivo di un'altra unità, mappale 533/306 con cui, su affermazione dell'esecutato, presumibilmente condivide le utenze.

Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.. L'altezza media dei locali è variabile a seconda degli ambienti, è di media circa 3.45m.

I serramenti risultano essere in prevalenza in legno con vetro singolo. Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacati, pavimentazione prevalentemente di tipo ceramico in piastrelle, come per i rivestimenti del bagno. I servizi igienici sono dotati degli apparecchi sanitari di normale qualità. L'impianto di riscaldamento è composto da stufe a metano e/o pellet collocate nei vari ambienti, mentre per l'acqua calda sanitaria risulta installato un boiler elettrico in bagno.

Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti l'edificio. L'elenco delle mancanze/presenze riguarda la prevalenza degli elementi e non deve essere assunto come elenco definitivo. Non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti. Vengono rilevate macchie di infiltrazione sul soffitto, le cui cause, all'apparenza, risultano già risolte, oltre che fessurazioni importanti di murature e solaio di copertura, oltre che umidità di risalita sulle pareti. Per tutti gli impianti e gli elementi di involucro presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di funzionamento, data la natura del sopralluogo svolto di tipo ricognitivo senza verifiche invasive o che potessero alterare lo stato dei luoghi con qualunque tipologia di azione. Si rimanda alla raccolta fotografica, che risulta allegata alla presente perizia, per maggiori dettagli.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'immobile oggetto di valutazione risulta ubicato nel Comune di Gonzaga (MN), in Viale Dante Alighieri 3.

L'unità è censita al fg. 22 mapp. 745 sub.1

L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da un unico ambiente.

L'accesso avviene dal cortile di altra unità, mappale 533 sub.306

Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.

L'altezza media dei locali è variabile ed è di media circa 2.85m.

I serramenti risultano essere in prevalenza in legno con vetro singolo. la copertura in legno risulta coperta da lastre in fibrocemento all'apparenza contenti amianto eternit, pavimentazione prevalentemente di tipo ceramico in piastrelle.

Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti l'edificio.

L'elenco delle mancanze/presenze riguarda la prevalenza degli elementi e non deve essere assunto come elenco definitivo. Non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Vengono rilevati danni alla copertura, con la presenza di fori che lasciano infiltrare l'acqua piovana nell'ambiente interno.

Per tutti gli impianti e gli elementi di involucro presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di funzionamento, data la natura del sopralluogo svolto di tipo ricognitivo senza verifiche invasive o che potessero alterare lo stato dei luoghi con qualunque tipologia di azione. Si rimanda alla raccolta fotografica, che risulta allegata alla presente perizia, per maggiori dettagli.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.

Si precisa che a seguito di istanza all'Agenzia delle Entrate, si riceve la seguente risposta:

"in risposta alla vostra richiesta, rif. prot. 34697/2024, si comunica la non sussistenza a sistema di contratti di locazione riferibili all'immobile indicato e al soggetto esecutato. Cordiali saluti."

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da terzi, l'esecutato ha segnalato che sono residenti nel compendio altri soggetti, senza specificare in quale specifica unità immobiliare ed i nominativi delle persone presenti.

Si segnala che risultano residenti, in seguito alla richiesta presso l'ufficio Anagrafe Comunale, i soggetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che all'esecutato e relativo coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, indicando il numero civico unico n.3 di Viale Dante Alighieri per tutti, ad eccezione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con civico n.3 - lettera: 1.

Si precisa che a seguito di istanza all'Agenzia delle Entrate, si riceve la seguente risposta:

"in risposta alla vostra richiesta, rif. prot. 34697/2024, si comunica la non sussistenza a sistema di contratti di locazione riferibili all'immobile indicato e al soggetto esecutato. Cordiali saluti."

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.

Si precisa che a seguito di istanza all'Agenzia delle Entrate, si riceve la seguente risposta:

"in risposta alla vostra richiesta, rif. prot. 34697/2024, si comunica la non sussistenza a sistema di contratti di locazione riferibili all'immobile indicato e al soggetto esecutato. Cordiali saluti."

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente nella storia ventennale ipo-catastale e si rimanda alla lettura completa della stessa. Si rinvia in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

"Piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Gonzaga (Mantova) Viale Dante Alighieri, censite nel Catasto Fabbricati al foglio 22 con i mappali numeri: 533 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, vani 6,5 (sei virgola cinque), superficie catastale totale metri quadrati 145 (centoquarantacinque virgola zero zero), Rendita Catastale Euro 352,48 (trecentocinquantadue virgola quarantotto centesimi), che identifica abitazione con portico e corte esclusivi al piano terra; 533 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, vani



7,5 (sette virgola cinque), superficie catastale totale metri quadrati 175 (centosettantacinque virgola zero zero), Rendita Catastale Euro 406,71 (quattrocentosei virgola settantuno centesimi), che identifica abitazione con portico e corte esclusivi al piano terra; 745, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 32 (trentadue virgola zero zero), Rendita Catastale Euro 57,84 (cinquantasette virgola ottantaquattro centesimi), che identifica autorimessa al piano terra.

Si precisa che l'accesso all'autorimessa identificata con il mappale numero 745 avviene attraverso il cortile al piano terra di pertinenza esclusiva dell'abitazione identificata con il mappale numero 533 subalterno 3.

Alle suddette unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui le stesse fanno parte, identificate nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato.

La sottoscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Lumezzane, Collegio Notarile di Brescia, accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'articolo 2650 Codice Civile, attesta che la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione spetta alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Reggio nell'Emilia il 31 agosto 1969 per essere alla stessa pervenuta in forza di atto di compravendita stipulato in data 21 aprile 2005 numero 67765/15419 di repertorio del Notaio Omero Araldi di Mantova, debitamente registrato, trascritto a Mantova in data 16 maggio 2005 ai numeri 7158/4332. Si precisa inoltre che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati immessi nel fondo patrimoniale costituito tra i coniugi signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Bologna il 5 luglio 1967, con atto in data 9 luglio 2010 numero 83257/11617 di repertorio Notaio Alfredo Plantamura di Suzzara (MN), debitamente registrato e trascritto il 16 luglio 2010 ai numeri 9336/5471. L'atto di costituzione di tale fondo è stato oggetto di domanda giudiziale del Tribunale di Mantova in data 15 aprile 2014 nn. 5479/2014, trascritta a Mantova il 6 giugno 2014 ai numeri 5102/3674 (a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio e a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - sopra generalizzati) ed annotata a margine della trascrizione del fondo patrimoniale in data 29 agosto 2014 ai numeri 8184/1183. A margine della trascrizione del fondo patrimoniale risultano quindi le seguenti annotazioni di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.: in data 25 settembre 2017 ai numeri 10934/2284 (a seguito di sentenza del Tribunale di Mantova in data 4 agosto 2017 n. 793/2017) ed in data 1 settembre 2020 ai numeri 8716/1400 (a seguito di sentenza della Corte d'Appello di Brescia in data 25 giugno 2020 n. 660/2020), sentenze che hanno ritenuto inefficace nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio, il fondo patrimoniale, come sopra costituito.

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO Gli immobili in contratto nel ventennio risultavano appartenere: - alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mantova il 25 gennaio 1985, in forza del sopra citato titolo; - al signor Pavarini Giacomo, sopra generalizzato, in forza della successione testamentaria del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Gonzaga il 2 maggio 1939, apertasi il 3 settembre 1988 e regolata in forza del testamento olografo pubblicato con verbale in data 6 ottobre 1988 n. 32989/5433 di repertorio Notaio Mario Binelli, registrato a Suzzara (MN) in data 19 ottobre 1988 al n. 708 (denuncia di successione registrata a Suzzara il 28 ottobre 1989 al n. 52 vol. 350 e trascritta a Mantova il 3 novembre 1989 ai mi 10221/6721).

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente nella storia ventennale ipo-catastale e si rimanda alla lettura completa della stessa. Si rinvia in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

"Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sito in Comune di Gonzaga (Mantova) catastalmente Via Lisiade Pedroni n. 4, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 22 con il mappale numero: 533 subalterno 10, categoria C/2, classe 4, metri quadrati 160 (centosessanta), superficie catastale totale metri quadrati 189 (centottantanove), Rendita Catastale Euro 223,11 (duecentoventitré virgola undici centesimi), che identifica rustico al piano terra. (corrispondente al protocollo 2860/B dell'anno 1993).

La sottoscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Lumezzane, Collegio Notarile di Brescia, accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'articolo 2650 Codice Civile, attesta che la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione spetta alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Reggio nell'Emilia il 31 agosto 1969 per essere alla stessa pervenuta in forza di atto di compravendita stipulato in data 22 febbraio 2001 numero 58829 di repertorio del Notaio Omero Araldi di Suzzara (MN), debitamente registrato, trascritto a Mantova in data 9 marzo 2001 ai numeri 3025/2003. Si precisa inoltre che l'immobile oggetto della presente relazione è stato immesso nel fondo patrimoniale costituito tra i coniugi signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Bologna il 5 luglio 1967 con atto in data 9 luglio 2010 numero 83257/11617 di repertorio Notaio Alfredo Plantamura di Suzzara (MN), debitamente registrato e trascritto il 16 luglio 2010 ai numeri 9336/5471. L'atto di costituzione di tale fondo è stato oggetto di domanda giudiziale del Tribunale di Mantova in data 15 aprile 2014 nn. 5479/2014, trascritta a Mantova il 6 giugno 2014 ai numeri 5102/3674 (a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.AZ." con sede in Sondrio e a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - sopra generalizzati) ed annotata a margine della trascrizione del fondo patrimoniale in data 29 agosto 2014 ai numeri 8184/1183. A margine della trascrizione del fondo patrimoniale risultano quindi le seguenti annotazioni di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.: in data 25 settembre 2017 ai numeri 10934/2284 (a seguito di sentenza del Tribunale di Mantova in data 4 agosto 2017 n. 793/2017) ed in data 1 settembre 2020 ai numeri 8716/1400 (a seguito di sentenza della Corte d'Appello di Brescia in data 25 giugno 2020 n. 660/2020), sentenze che hanno ritenuto inefficace nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio, il fondo patrimoniale, come sopra costituito.

Alle suddette unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui le stesse fanno parte, identificate nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato.

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO Gli immobili in contratto nel ventennio risultavano appartenere: - alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, in forza del titolo in data 22 febbraio 2001 n.58829 ri rep. Notaio Omero Araldi di Suzzara."

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente nella storia ventennale ipo-catastale e si rimanda alla lettura completa della stessa. Si rinvia in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

"Piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Gonzaga (Mantova) Viale Dante

Alighieri, censite nel Catasto Fabbricati al foglio 22 con i mappali numeri: 533 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, vani 6,5 (sei virgola cinque), superficie catastale totale metri quadrati 145 (centoquarantacinque virgola zero zero), Rendita Catastale Euro 352,48 (trecentocinquantadue virgola quarantotto centesimi), che identifica abitazione con portico e corte esclusivi al piano terra; 533 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, vani 7,5 (sette virgola cinque), superficie catastale totale metri quadrati 175 (centosettantacinque virgola zero zero), Rendita Catastale Euro 406,71 (quattrocentosei virgola settantuno centesimi), che identifica abitazione con portico e corte esclusivi al piano terra; 745, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 32 (trentadue virgola zero zero), Rendita Catastale Euro 57,84 (cinquantasette virgola ottantaquattro centesimi), che identifica autorimessa al piano terra.

Si precisa che l'accesso all'autorimessa identificata con il mappale numero 745 avviene attraverso il cortile al piano terra di pertinenza esclusiva dell'abitazione identificata con il mappale numero 533 subalterno 3.

Alle suddette unità immobiliari compete la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'edificio di cui le stesse fanno parte, identificate nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato.

La sottoscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Lumezzane, Collegio Notarile di Brescia, accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'articolo 2650 Codice Civile, attesta che la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione spetta alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Reggio nell'Emilia il 31 agosto 1969 per essere alla stessa pervenuta in forza di atto di compravendita stipulato in data 21 aprile 2005 numero 67765/15419 di repertorio del Notaio Omero Araldi di Mantova, debitamente registrato, trascritto a Mantova in data 16 maggio 2005 ai numeri 7158/4332. Si precisa inoltre che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati immessi nel fondo patrimoniale costituito tra i coniugi signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Bologna il 5 luglio 1967, con atto in data 9 luglio 2010 numero 83257/11617 di repertorio Notaio Alfredo Plantamura di Suzzara (MN), debitamente registrato e trascritto il 16 luglio 2010 ai numeri 9336/5471. L'atto di costituzione di tale fondo è stato oggetto di domanda giudiziale del Tribunale di Mantova in data 15 aprile 2014 nn. 5479/2014, trascritta a Mantova il 6 giugno 2014 ai numeri 5102/3674 (a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio e a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - sopra generalizzati) ed annotata a margine della trascrizione del fondo patrimoniale in data 29 agosto 2014 ai numeri 8184/1183. A margine della trascrizione del fondo patrimoniale risultano quindi le seguenti annotazioni di inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.: in data 25 settembre 2017 ai numeri 10934/2284 (a seguito di sentenza del Tribunale di Mantova in data 4 agosto 2017 n. 793/2017) ed in data 1 settembre 2020 ai numeri 8716/1400 (a seguito di sentenza della Corte d'Appello di Brescia in data 25 giugno 2020 n. 660/2020), sentenze che hanno ritenuto inefficace nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio, il fondo patrimoniale, come sopra costituito.

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO Gli immobili in contratto nel ventennio risultavano appartenere: - alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mantova il 25 gennaio 1985, in forza del sopra citato titolo; - al signor Pavarini Giacomo, sopra generalizzato, in forza della successione testamentaria del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Gonzaga il 2 maggio 1939, apertasi il 3 settembre 1988 e regolata in forza del testamento olografo pubblicato con verbale in data 6 ottobre 1988 n. 32989/5433 di repertorio Notaio Mario Binelli, registrato a Suzzara (MN) in data 19 ottobre 1988 al n. 708 (denuncia di successione registrata a Suzzara il 28 ottobre 1989 al n. 52 vol. 350 e trascritta a Mantova il 3 novembre 1989 ai mi 10221/6721).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Oneri di cancellazione***

Si riporta quanto indicato nella relazione ventennale:

"Si precisa che le unità immobiliari in oggetto, risultano gravate nel ventennio dalle seguenti formalità e precisamente: - ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 12 marzo 2010 ai numeri 2988/590 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero centesimi) gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 22 aprile 2011 ai nn. 5119/1012 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di euro 350.000,00 gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 10 marzo 2011 numero 823/2011; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 2 ottobre 2012 ai nn. 9702/1397 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di euro 300.000,00, gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 26 settembre 2012 numero 1726/2012; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 19 novembre 2012 ai nn. 11885/1641 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Siena ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di altro soggetto, per la complessiva somma di euro 300.000,00 gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 15 novembre 2012 numero 4494/2012; - pignoramento immobiliare trascritto a Mantova in data 6 maggio 2024 ai numeri 5977/4435 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di atto giudiziario portante verbale di pignoramento immobiliare degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Mantova in data 11 aprile 2024 n. 1323/2024.

Si rimanda in sede di aggiudicazione la redazione di nuova ispezione ventennale.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Oneri di cancellazione***

Si riporta quanto indicato nella relazione ventennale:

"Si precisa che le unità immobiliari in oggetto, risultano gravate nel ventennio dalle seguenti formalità e precisamente: - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 22 aprile 2011 ai nn. 5119/1012 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di euro 350.000,00 gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 10 marzo 2011 numero 823/2011; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 2 ottobre 2012 ai nn. 9702/1397 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di euro 300.000,00, gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 26 settembre 2012 numero 1726/2012; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 19

novembre 2012 ai nn. 11885/1641 a favore della\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Siena ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di altro soggetto, per la complessiva somma di euro 300.000,00 gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 15 novembre 2012 numero 4494/2012; - pignoramento immobiliare trascritto a Mantova in data 24 gennaio 2024 ai numeri 936/681 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di atto giudiziario portante verbale di pignoramento immobiliare degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Mantova in data 27 dicembre 2023 n.3421/2023

Si rimanda in sede di aggiudicazione la redazione di nuova ispezione ventennale.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### ***Oneri di cancellazione***

Si riporta quanto indicato nella relazione ventennale:

"Si precisa che le unità immobiliari in oggetto, risultano gravate nel ventennio dalle seguenti formalità e precisamente: - ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 12 marzo 2010 ai numeri 2988/590 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero centesimi) gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 22 aprile 2011 ai nn. 5119/1012 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di euro 350.000,00 gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 10 marzo 2011 numero 823/2011; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 2 ottobre 2012 ai nn. 9702/1397 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di euro 300.000,00, gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 26 settembre 2012 numero 1726/2012; - ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 19 novembre 2012 ai nn. 11885/1641 a favore della\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Siena ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di altro soggetto, per la complessiva somma di euro 300.000,00 gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 15 novembre 2012 numero 4494/2012; - pignoramento immobiliare trascritto a Mantova in data 6 maggio 2024 ai numeri 5977/4435 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sondrio ed a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante, sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, in forza di atto giudiziario portante verbale di pignoramento immobiliare degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Mantova in data 11 aprile 2024 n. 1323/2024.

Si rimanda in sede di aggiudicazione la redazione di nuova ispezione ventennale.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 22 mappale 533,745,747 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (If: 1,25 mc./mq.)" - vincolo ex art. 142.Lgs n. 42/2004 - entro il perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C."

Si rimanda all'articolo relativo alla Zona urbanistica dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici, ai riferimenti: Piano per il Governo del Territorio "P.G.T." approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2012; avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2013; e la "Variante N. 1 al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)" del Comune di Gonzaga, approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 56 del 20/12/2017; avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 13 del 28/03/2018;

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 22 mappale 533,745,747 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (If: 1,25 mc./mq.)" - vincolo ex art. 142.Lgs n. 42/2004 - entro il perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C."

Si rimanda all'articolo relativo alla Zona urbanistica dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici, ai riferimenti: Piano per il Governo del Territorio "P.G.T." approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2012; avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2013; e la "Variante N. 1 al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)" del Comune di Gonzaga, approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 56 del 20/12/2017; avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 13 del 28/03/2018;

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 22 mappale 533,745,747 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (If: 1,25 mc./mq.)" - vincolo ex art. 142.Lgs n. 42/2004 - entro il perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C."

Si rimanda all'articolo relativo alla Zona urbanistica dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici, ai riferimenti: Piano per il Governo del Territorio "P.G.T." approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2012; avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2013; e la "Variante N. 1 al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)" del Comune di Gonzaga, approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 56 del 20/12/2017; avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 13 del 28/03/2018;

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

### **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.

#### DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I BENI.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gonzaga, a seguito di istanza accesso atti, sono stati fatti visionare al sottoscritto i seguenti atti:

- Licenza di Costruzione n.137/73 del 26/09/1973 per sistemazione fabbricato, via L.Pedroni e Via da denominarsi;
- Licenza di Costruzione n.124/74 del 16/10/1974 per variante alla licenza 137/73, con parere condizionato;
- Licenza di Costruzione n.54/74 del 10/04/1974 nuovo passo carraio in Viale Dante;
- Denuncia Inizio Attività DIA, prot.11664 del 16/09/98 per modifiche prospettiche;
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 14179 C.E. 212/1999 per costruzione bagno e cambio destinazione d'uso porzione di fabbricato da zona rustici ad alloggio, Viale Dante n.3;

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare la non conformità ai progetti autorizzati, a causa di diverse differenze, tra cui le più rilevanti:

-per l'intero compendio:

- a. Difficoltà nella conformazione della recinzione di cinta verso Viale Dante, realizzata con altezza inferiore e presenza di forometrie con sagome diverse;
- b. Passo carraio di dimensioni lievemente inferiori a quelle autorizzate (inferiore a mt.3,00);

-per unità 533/305;

- c. Presenza di tettoia in legno realizzata a confine verso via Dante Alighieri;
- d. Porticato realizzato in totale difficoltà in aderenza all'abitazione, presente negli elaborati della licenza n.124/74, ma non autorizzato. Si precisa che la licenza n.124/74 specifica: "non concesso nulla osta per quanto concerne il portico prospettante le ragioni comunali e l'autorimessa prospettante verso le ragioni Landini".
- e. Presenza porticato in aderenza sul prospetto sud dell'abitazione;
- f. Diversa distribuzione interna con modifiche delle aperture interne, anche su pareti strutturali, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, spostamento di divisori, diversa altezza interna;

-per unità 533/306

- g. Presenza porticato in aderenza sul prospetto sud dell'abitazione;
- h. Diversa distribuzione interna con modifiche delle aperture interne, anche su pareti strutturali, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, spostamento di divisori, creazione nuovi ambienti interni, diversa altezza interna;

-per unità 745/1

- i. Garage realizzato in totale difficoltà in aderenza al confine, presente negli elaborati della licenza n.124/74, ma non autorizzato. Si precisa che la licenza n.124/74 specifica: "non concesso nulla osta per quanto concerne il portico prospettante le ragioni comunali e l'autorimessa prospettante verso le ragioni Landini". Risulta inoltre differente in altezza, dimensione e forometrie presenti;

-per unità 533/307

- l. Diversa distribuzione interna, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, mancanza divisori, diversa

altezza interna;

In merito alle difformità dei punti alle lettere: a., b., e., f., g., h., l., sentito il parere verbale dell'Ufficio Tecnico, sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, compresa domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica (nel caso in cui non rientri nelle esclusioni di cui all'art.142 c.2 lettera a del D.lgs.42/2004), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici, igienico sanitari, paesaggistici e normative di settore fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Relativamente alle difformità di cui al punto lettera c., essendo subordinate sotto il profilo urbanistico di distanze dai confini, non appare possibile accertarne pienamente la sanabilità allo stato attuale, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Medesima risoluzione valevole per le difformità di cui al punto lettera d., i., essendo subordinate alla mancata autorizzazione alla costruzione e realizzate a distanze non conformi tra confini e/o fabbricati, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Va inoltre precisato che per le difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico.

Si segnala che mancano l'agibilità di tutti i fabbricati oggetto d'intervento e collaudo strutturale. Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia. Viene adottata in sede di stima una svalutazione forfettaria ad indirizzo prudenziale del valore periziato in:

-unità 533/305:

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria, e non meno di circa € 5.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni non sanabili da ripristinare.

-unità 533/306:

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

-unità 745/1

non meno di circa € 2.000,00 in forza agli ipotizzabili costi tecnici conseguenti alla rimessa in pristino, e circa € 6.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni o intera unità non sanabile da ripristinare.

-unità 533/307

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

Sono fatti salvi in tutti i casi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Si rimanda alla lettura di quanto indicato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare".



### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

#### ***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.

#### **DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I BENI.**

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gonzaga, a seguito di istanza accesso atti, sono stati fatti visionare al sottoscritto i seguenti atti:

- Licenza di Costruzione n.137/73 del 26/09/1973 per sistemazione fabbricato, via L.Pedroni e Via da denominarsi;
- Licenza di Costruzione n.124/74 del 16/10/1974 per variante alla licenza 137/73, con parere condizionato;
- Licenza di Costruzione n.54/74 del 10/04/1974 nuovo passo carraio in Viale Dante;
- Denuncia Inizio Attività DIA, prot.11664 del 16/09/98 per modifiche prospettiche;
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 14179 C.E. 212/1999 per costruzione bagno e cambio destinazione d'uso porzione di fabbricato da zona rustici ad alloggio, Viale Dante n.3;

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare la non conformità ai progetti autorizzati, a causa di diverse differenze, tra cui le più rilevanti:

-per l'intero compendio:

- a. Difformità nella conformazione della recinzione di cinta verso Viale Dante, realizzata con altezza inferiore e presenza di forometrie con sagome diverse;
- b. Passo carraio di dimensioni lievemente inferiori a quelle autorizzate (inferiore a mt.3,00);

-per unità 533/305;

- c. Presenza di tettoia in legno realizzata a confine verso via Dante Alighieri;
- d. Porticato realizzato in totale difformità in aderenza all'abitazione, presente negli elaborati della licenza n.124/74, ma non autorizzato. Si precisa che la licenza n.124/74 specifica: "non concesso nulla osta per quanto concerne il portico prospettante le ragioni comunali e l'autorimessa prospettante verso le ragioni Landini".
- e. Presenza porticato in aderenza sul prospetto sud dell'abitazione;
- f. Diversa distribuzione interna con modifiche delle aperture interne, anche su pareti strutturali, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, spostamento di divisori, diversa altezza interna;

-per unità 533/306

- g. Presenza porticato in aderenza sul prospetto sud dell'abitazione;
- h. Diversa distribuzione interna con modifiche delle aperture interne, anche su pareti strutturali, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, spostamento di divisori, creazione nuovi ambienti interni, diversa altezza interna;

-per unità 745/1

i. Garage realizzato in totale difformità in aderenza al confine, presente negli elaborati della licenza n.124/74, ma non autorizzato. Si precisa che la licenza n.124/74 specifica: "non concesso nulla osta per quanto concerne il portico prospettante le ragioni comunali e l'autorimessa prospettante verso le ragioni Landini". Risulta inoltre differente in altezza, dimensione e forometrie presenti;

-per unità 533/307

l. Diversa distribuzione interna, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, mancanza divisori, diversa altezza interna;

In merito alle difformità dei punti alle lettere: a., b., e., f., g., h., l., sentito il parere verbale dell'Ufficio Tecnico, sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, compresa domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica (nel caso in cui non rientri nelle esclusioni di cui all'art.142 c.2 lettera a del D.lgs.42/2004), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici, igienico sanitari, paesaggistici e normative di settore fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Relativamente alle difformità di cui al punto lettera c., essendo subordinate sotto il profilo urbanistico di distanze dai confini, non appare possibile accertarne pienamente la sanabilità allo stato attuale, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Medesima risoluzione valevole per le difformità di cui al punto lettera d., i., essendo subordinate alla mancata autorizzazione alla costruzione e realizzate a distanze non conformi tra confini e/o fabbricati, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Va inoltre precisato che per le difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico.

Si segnala che mancano l'agibilità di tutti i fabbricati oggetto d'intervento e collaudo strutturale.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia.

Viene adottata in sede di stima una svalutazione forfettaria ad indirizzo prudenziale del valore periziato in:

-unità 533/305:

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria, e non meno di circa € 5.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni non sanabili da ripristinare.

-unità 533/306:

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

-unità 745/1

non meno di circa € 2.000,00 in forza agli ipotizzabili costi tecnici conseguenti alla rimessa in pristino, e circa € 6.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni o intera unità non sanabile da ripristinare.

-unità 533/307

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

Sono fatti salvi in tutti i casi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Si rimanda alla lettura di quanto indicato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

#### ***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.

#### **DESCRIZIONE VALEVOLE PER TUTTI I BENI.**

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gonzaga, a seguito di istanza accesso atti, sono stati fatti visionare al sottoscritto i seguenti atti:

- Licenza di Costruzione n.137/73 del 26/09/1973 per sistemazione fabbricato, via L.Pedroni e Via da denominarsi;
- Licenza di Costruzione n.124/74 del 16/10/1974 per variante alla licenza 137/73, con parere condizionato;
- Licenza di Costruzione n.54/74 del 10/04/1974 nuovo passo carraio in Viale Dante;
- Denuncia Inizio Attività DIA, prot.11664 del 16/09/98 per modifiche prospettiche;
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 14179 C.E. 212/1999 per costruzione bagno e cambio destinazione d'uso porzione di fabbricato da zona rustici ad alloggio, Viale Dante n.3;

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare la non conformità ai progetti autorizzati, a causa di diverse differenze, tra cui le più rilevanti:

-per l'intero compendio:

- a. Difformità nella conformazione della recinzione di cinta verso Viale Dante, realizzata con altezza inferiore e presenza di forometrie con sagome diverse;
- b. Passo carraio di dimensioni lievemente inferiori a quelle autorizzate (inferiore a mt.3,00);

-per unità 533/305;

- c. Presenza di tettoia in legno realizzata a confine verso via Dante Alighieri;
- d. Porticato realizzato in totale difformità in aderenza all'abitazione, presente negli elaborati della licenza n.124/74, ma non autorizzato. Si precisa che la licenza n.124/74 specifica: "non concesso nulla osta per quanto concerne il portico prospettante le ragioni comunali e l'autorimessa prospettante verso le ragioni Landini".

e. Presenza porticato in aderenza sul prospetto sud dell'abitazione;  
f. Diversa distribuzione interna con modifiche delle aperture interne, anche su pareti strutturali, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, spostamento di divisori, diversa altezza interna;

-per unità 533/306

g. Presenza porticato in aderenza sul prospetto sud dell'abitazione;  
h. Diversa distribuzione interna con modifiche delle aperture interne, anche su pareti strutturali, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, spostamento di divisori, creazione nuovi ambienti interni, diversa altezza interna;

-per unità 745/1

i. Garage realizzato in totale difformità in aderenza al confine, presente negli elaborati della licenza n.124/74, ma non autorizzato. Si precisa che la licenza n.124/74 specifica: "non concesso nulla osta per quanto concerne il portico prospettante le ragioni comunali e l'autorimessa prospettante verso le ragioni Landini". Risulta inoltre differente in altezza, dimensione e forometrie presenti;

-per unità 533/307

l. Diversa distribuzione interna, differenze dimensionali nelle forometrie esterne, mancanza divisori, diversa altezza interna;

In merito alle difformità dei punti alle lettere: a., b., e., f., g., h., l., sentito il parere verbale dell'Ufficio Tecnico, sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, compresa domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica (nel caso in cui non rientri nelle esclusioni di cui all'art.142 c.2 lettera a del D.lgs.42/2004), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici, igienico sanitari, paesaggistici e normative di settore fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Relativamente alle difformità di cui al punto lettera c., essendo subordinate sotto il profilo urbanistico di distanze dai confini, non appare possibile accertarne pienamente la sanabilità allo stato attuale, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Medesima risoluzione valevole per le difformità di cui al punto lettera d., i., essendo subordinate alla mancata autorizzazione alla costruzione e realizzate a distanze non conformi tra confini e/o fabbricati, si considera l'ipotesi più probabile della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Va inoltre precisato che per le difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico.

Si segnala che mancano l'agibilità di tutti i fabbricati oggetto d'intervento e collaudo strutturale.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia.

Viene adottata in sede di stima una svalutazione forfettaria ad indirizzo prudenziale del valore periziato in:

-unità 533/305:

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria, e non meno di circa € 5.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni non sanabili da ripristinare.

-unità 533/306:

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

-unità 745/1

non meno di circa € 2.000,00 in forza agli ipotizzabili costi tecnici conseguenti alla rimessa in pristino, e circa € 6.000,00 valevoli in via approssimativa per deprezzamento e rimessa in pristino delle porzioni o intera unità non sanabile da ripristinare.

-unità 533/307

non meno di circa € 5.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

Sono fatti salvi in tutti i casi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Si rimanda alla lettura di quanto indicato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

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

L'intero complesso risulta in piena proprietà dell'esecutato, si rilevano tre unità immobiliari abitative ed un garage. Attualmente non risulta verificabile la completa divisione degli impianti e/o la presenza di impianti ad uso comune.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

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

L'intero complesso risulta in piena proprietà dell'esecutato, si rilevano tre unità immobiliari abitative ed un garage. Attualmente non risulta verificabile la completa divisione degli impianti e/o la presenza di impianti ad uso comune.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIALE DANTE ALIGHIERI 3**

---

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

L'intero complesso risulta in piena proprietà dell'esecutato, si rilevano tre unità immobiliari abitative ed un garage. Attualmente non risulta verificabile la completa divisione degli impianti e/o la presenza di impianti ad uso comune.

## 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; la ricerca ed elaborazione di prezzi di beni simili supportati dagli operatori del settore interpellati; l'attuazione di criteri di stima sintetico-comparativi, confrontando nello specifico i beni oggetto di stima con beni comparabili e raffrontandoli a loro volta con i dati definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzato come strumento non limitativo per la determinazione dei valori e valevole come orientamento. 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 all'immobile oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3  
 L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 305 e graffato m.747 sub.3. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, pranzo, cucina, corridoio, ripostiglio, bagno, due camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni. L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità. Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 533, Sub. 305, Categoria A2, Graffato 747sub3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 175.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3	175,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 175.600,00	100,00%	€ 175.600,00
				Valore di stima:	€ 175.600,00

Valore di stima: € 175.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vendita forzata	5,00	%
Oneri indicativi di regolarizzazione urbanistica porzioni sanabili	5000,00	€
Deprezzamento e costi indicativi di rimessa in pristino porzioni non sanabili	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 157.000,00**

si arrotonda ad € 157.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3  
L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 306 e graffato m.747 sub.4. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, disbrigo, lavanderia, tre camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni. L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità e da carraio esclusivo. Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 533, Sub. 306, Categoria A2, Graffato 747sub4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 245.850,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3  
L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 307. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere da letto. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile esclusivo di altra unità, mappale 533/306 con cui, su affermazione dell'esecutato, presumibilmente condivide le utenze. Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 533, Sub. 307, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 196.000,00
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3  
Il garage è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 745 sub.1 L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da un unico ambiente. L'accesso dalla

pubblica via, avviene dal cortile di altra unità, mappale 533 sub.306 Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici. L'immobile risulta non autorizzato, come indicato nella licenza edilizia n.124/74.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 745, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.280,00

immobile in totale difformità, non autorizzato come da licenza edilizia n.124/74. Viene stimato il valore del suolo sottostante l'edificio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3	223,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 245.850,00	100,00%	€ 245.850,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3	196,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 196.000,00	100,00%	€ 196.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3	38,00 mq	60,00 €/mq	€ 2.280,00	100,00%	€ 2.280,00
				Valore di stima:	€ 444.130,00

Valore di stima: € 444.130,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vendita forzata	5,00	%
Oneri indicativi di regolarizzazione urbanistica porzioni sanabili	10000,00	€
Deprezzamento e costi indicativi di rimessa in pristino porzioni non sanabili	8000,00	€

**Valore finale di stima: € 404.000,00**

si arrotonda ad € 404.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



In merito alla sanabilità o rimessa in pristino delle difformità urbanistiche/paesaggistiche ed oblazioni, nonostante sia volontà dell'Esperto fornire informazioni complete in risposta all'incarico, risulta indeterminabile formulare una definitiva indicazione della sanabilità degli abusi ed il conteggio dettagliato di oneri, sanzioni e costi tecnici riguardanti i beni oggetto di esecuzione e le relative pertinenze; data la particolarità e complessità della materia e del caso specifico, lo stesso Ufficio Tecnico trovava incerto sostenere un parere definitivo, restituendo la volontà di una decisione conclusiva in seguito alla presentazione di istanza di pratica istruttoria comprensiva di tutti gli elaborati di dettaglio ed allegati, oltre a dover richiedere pareri vincolanti da parte di enti terzi. Pertanto si vuole specificare che il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc.; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si rammenta che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'eventuale azienda e/o i beni all'interno dei fabbricati.

La valutazione per quanto concerne i terreni terrà conto dell'effettivo stato e coltura in essere all'atto del sopralluogo.

Si specifica che le pratiche edilizie e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

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.

Piubega, li 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Barbiani Fabio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3  
L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 305 e graffato m.747 sub.3. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, pranzo, cucina, corridoio, ripostiglio, bagno, due camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni. L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità. Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 533, Sub. 305, Categoria A2, Graffato 747sub3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 22 mappale 533,745,747 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (If: 1,25 mc./mq.)" - vincolo ex art. 142.Lgs n. 42/2004 - entro il perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C.". Si rimanda all'articolo relativo alla Zona urbanistica dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici, ai riferimenti: Piano per il Governo del Territorio "P.G.T." approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2012; avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2013; e la "Variante N. 1 al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)" del Comune di Gonzaga, approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 56 del 20/12/2017; avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 13 del 28/03/2018;

**Prezzo base d'asta: € 157.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3  
L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 306 e graffato m.747 sub.4. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, disbrigo, lavanderia, tre camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni. L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità e da carraio esclusivo. Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 533, Sub. 306, Categoria A2, Graffato 747sub4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 22 mappale 533,745,747 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (If: 1,25 mc./mq.)" - vincolo ex art. 142.Lgs n. 42/2004 - entro il perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C.". Si rimanda all'articolo relativo alla Zona urbanistica dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici, ai riferimenti: Piano per il Governo del Territorio "P.G.T." approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2012; avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2013; e la "Variante N. 1 al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)" del Comune di Gonzaga, approvata dal

Consiglio Comunale con la deliberazione n. 56 del 20/12/2017; avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia – Serie Avvisi e concorsi n. 13 del 28/03/2018;

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3

L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 307. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere da letto. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile esclusivo di altra unità, mappale 533/306 con cui, su affermazione dell'esecutato, presumibilmente condivide le utenze. Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 533, Sub. 307, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 22 mappale 533,745,747 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (If: 1,25 mc./mq.)" - vincolo ex art. 142.Lgs n. 42/2004 - entro il perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C.". Si rimanda all'articolo relativo alla Zona urbanistica dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici, ai riferimenti: Piano per il Governo del Territorio "P.G.T." approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2012; avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2013; e la "Variante N. 1 al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)" del Comune di Gonzaga, approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 56 del 20/12/2017; avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia – Serie Avvisi e concorsi n. 13 del 28/03/2018;

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3

Il garage è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 745 sub.1 L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da un unico ambiente. L'accesso dalla pubblica via, avviene dal cortile di altra unità, mappale 533 sub.306 Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici. L'immobile risulta non autorizzato, come indicato nella licenza edilizia n.124/74. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 745, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare censito catastalmente al fg. 22 mappale 533,745,747 ricade nel P.G.T. vigente Comunale in area: "AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (If: 1,25 mc./mq.)" - vincolo ex art. 142.Lgs n. 42/2004 - entro il perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C.". Si rimanda all'articolo relativo alla Zona urbanistica dell'attuale Piano delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione per le specifiche ed i parametri urbanistici, ai riferimenti: Piano per il Governo del Territorio "P.G.T." approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2012; avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2013; e la "Variante N. 1 al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)" del Comune di Gonzaga, approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 56 del 20/12/2017; avviso di approvazione definitiva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia – Serie Avvisi e concorsi n. 13 del 28/03/2018;

**Prezzo base d'asta: € 404.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 533, Sub. 305, Categoria A2, Graffato 747sub3	<b>Superficie</b>	175,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in prevalenza in discreto stato manutentivo e conservativo. Si rilevano alcune macchie di umidità e fessurazioni negli elementi di involucro. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 305 e graffato m.747 sub.3. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, pranzo, cucina, corridoio, ripostiglio, bagno, due camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni. L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità. Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.		
<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 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 404.000,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 533, Sub. 306, Categoria A2, Graffato 747sub4	<b>Superficie</b>	223,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in prevalenza in buono stato manutentivo e conservativo. Si rilevano alcune macchie di umidità e fessurazioni negli elementi di involucro. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 306 e graffato m.747 sub.4. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due bagni, disbrigo, lavanderia, tre camere da letto, due portici, area cortiva e parti comuni. L'accesso all'appartamento dalla pubblica via, avviene dal cortile in comune con altra unità e		

	da carraio esclusivo. Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato. Si precisa che a seguito di istanza all'Agenzia delle Entrate, si riceve la seguente risposta: "in risposta alla vostra richiesta, rif. prot. 34697/2024, si comunica la non sussistenza a sistema di contratti di locazione riferibili all'immobile indicato e al soggetto esecutato. Cordiali saluti."

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 533, Sub. 307, Categoria A2	<b>Superficie</b>	196,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in prevalenza in discreto stato manutentivo e conservativo. Si rilevano alcune macchie di umidità ed importanti fessurazioni negli elementi di involucro dell'edificio. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 533 sub. 307. L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere da letto. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile esclusivo di altra unità, mappale 533/306 con cui, su affermazione dell'esecutato, presumibilmente condivide le utenze. Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici.		
<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° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Viale Dante Alighieri 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 745, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	38,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in prevalenza in scarso stato manutentivo e conservativo. Si rilevano fori nella copertura in lastre di fibrocemento, presumibilmente in amianto. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.		

<b>Descrizione:</b>	Il garage è situato in Viale Dante Alighieri 3 GONZAGA (MN), piano terra, censito al fg. 22 mapp. 745 sub.1 L'unità si sviluppa su un unico piano ed è composta da un unico ambiente. L'accesso dalla pubblica via, avviene dal cortile di altra unità, mappale 533 sub.306 Il complesso di cui fa parte è collocato su un'arteria principale di viabilità, Via Dante Alighieri. Questa posizione garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, rendendo l'area comoda per chi si muove in auto o con i mezzi pubblici. L'immobile risulta non autorizzato, come indicato nella licenza edilizia n.124/74.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato. Si precisa che a seguito di istanza all'Agenzia delle Entrate, si riceve la seguente risposta: "in risposta alla vostra richiesta, rif. prot. 34697/2024, si comunica la non sussistenza a sistema di contratti di locazione riferibili all'immobile indicato e al soggetto esecutato. Cordiali saluti."