

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marani Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E.

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	7
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	8
Parti Comuni .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	9



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	9
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	12
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	13
Regolarità edilizia .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 24/11/2023, il sottoscritto Geom. Marani Arnaldo, con studio in Strada Guerrina, 7p - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arnaldomarani@tiscali.it, PEC arnaldo.marani@geopec.it, Tel. 333 2159644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2023 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) - Via Salvatore Quasimodo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

Si tratta di appartamento sito in fabbricato condominiale ubicato in Via Quasimodo in zona prossima al centro abitato di Gonzaga.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva svolto in autonomia in quanto l'appartamento risultava disabitato e I.V.G. aveva provveduto a cambiare serratura ed a fornire allo scrivente copia di chiavi per l'accesso alle unità. Il sopralluogo si svolgeva correttamente il 21/02/2024.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

Si tratta di garage sito in fabbricato condominiale ubicato in Via Quasimodo in zona prossima al centro abitato di Gonzaga.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo veniva svolto in autonomia in quanto l'appartamento risultava disabitato e I.V.G. aveva provveduto a cambiare serratura ed a fornire allo scrivente copia di chiavi per l'accesso alle unità. Il sopralluogo si svolgeva correttamente il 21/02/2024.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate ne visure catastali attuali ne visure catastali storiche.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile che risale correttamente ad un atto di acquisto avvenuto oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; non sono state depositate ne visure catastali attuali ne visure catastali storiche.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

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

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



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

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

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

Il complesso condominiale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituito da un corpo di fabbrica principale di cui al mappale 485 e un corpo di fabbrica staccato per le autorimesse di cui al mapp. 545.

Il fabbricato in cui è inserita l'u.i.u confina con:

- a nord con Via Quasimodo;
- a est con mapp. 429 e 486;
- a sud con mapp. 511, 512 e 545;
- a ovest con mapp. 480 e 482.

Puntualmente i confini della u.i.u. pignorata di cui al sub.39 sono i seguenti:

- a nord con altra u.i.u.;
- a est vuoto su terrazza piano primo;
- a sud con altra u.i.u. e vuoto su cortile;
- a ovest con vano scala condominiale ed altra u.i.u.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

Puntualmente i confini della u.i.u. pignorata di cui al sub.19 sono i seguenti:

- a nord con altra u.i.u.;
- a est con cortile comune;
- a sud con altra u.i.u.;
- a ovest con altra u.i.u.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,80 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>93,00 mq</b>	
----------------------------------------------	-----------------	--

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	485	39		A2	U	5	95 mq	271,14 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	485	19		C6	2	18	22 mq	32,54 €	T	



## **Corrispondenza catastale**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

L'unità immobiliare si trova in mediocre stato conservativo in virtù della mancanza di manutenzione. I punti critici sono gli intonaci in corrispondenza dei cassonetti delle tapparelle ed i soffitti in soggiorno e bagno; i pavimenti e rivestimenti nonché i sanitari sono soggetti a sporcizia e calcare.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

L'unità immobiliare si trova in normale stato conservativo.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

Benché non presenti in banca dati catastale sono presenti parti comuni che è utile segnalare: in particolare sono presenti 3 vani scale/ ascensore a servizio degli appartamenti e l'area esterna non è definita in alcun modo con partizioni fisiche o segnalazioni a terra per cui è presumibilmente da considerare comune a tutte le unità di cui al mappale 485 e 545.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

Benché non presenti in banca dati catastale sono presenti parti comuni che è utile segnalare: in particolare sono presenti 3 vani scale/ ascensore a servizio degli appartamenti e l'area esterna non è definita in alcun modo con partizioni fisiche o segnalazioni a terra per cui è presumibilmente da considerare comune a tutte le unità di cui al mappale 485 e 545.

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

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

Nell'atto di compravendita del Notaio Binelli stipulato in data 20/05/1982 n. 10389/2446 di repertorio viene indicata una servitù così descritta:

"la porzione di piazzale condominiale posta ad ovest del fabbricato per la larghezza di m. 10 - dieci -dal confine viene gravata da servitù di transito pedonale e con ogni mezzo a favore della residua proprietà della Società venditrice distinta al foglio 20 mappali 481 e 479. La manutenzione di detto passaggio viene assunta proporzionalmente dai comproprietari del condominio "Corrado" e dai proprietari degli alloggi costruiti su suddetti mappali."

Tale servitù non risulta trascritta presso la Conservatoria e non comporta modifica di valutazione degli



immobili.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

Nell'atto di compravendita del Notaio Binelli stipulato in data 20/05/1982 n. 10389/2446 di repertorio viene indicata una servitù così descritta:

"la porzione di piazzale condominiale posta ad ovest del fabbricato per la larghezza di m. 10 - dieci -dal confine viene gravata da servitù di transito pedonale e con ogni mezzo a favore della residua proprietà della Società venditrice distinta al foglio 20 mappali 481 e 479. La manutenzione di detto passaggio viene assunta proporzionalmente dai comproprietari del condominio "Corrado" e dai proprietari degli alloggi costruiti su suddetti mappali."

Tale servitù non risulta trascritta presso la Conservatoria e non comporta modifica di valutazione degli immobili.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

Trattasi di appartamento inserito in compendio condominiale sito in Gonzaga, Via Quasimodo.

Il condominio è situato in zona semicentrale del paese a qualche centinaio di metri dal centro; realizzato tra il 1977 e il 1981 è costruito su quattro piani fuori terra.

Il condominio è stato realizzato con struttura portante in cls e muratura da 30 cm, solai il latero-cemento e copertura piana. Gli aggetti come sporti di gronda e balconi sono in cls a vista così come la struttura al piano terra; la restante parte di immobile è intonacata a civile. Sono presenti tapparelle a tutte le finestre, pluviali in lamiera preverniciata.

Al piano terra sul fronte sono presenti attività commerciali.

Esternamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione

L'appartamento, situato al piano secondo, ha una superficie di 93 mq lordi ed è costituito da una zona giorno tutta aperta fatto salvo per la porzione dello spazio cottura suddiviso solo da una tramezzatura ad "L"; la superficie è di circa 43 mq; dal soggiorno si accede al disimpegno notte di 2 mq, da cui si raggiungono due camere di circa 14 mq e un bagno finestrato di 5 mq. I locali dell'abitazione hanno tutti altezza pari a 2.80 m. E' presente un balcone scoperto accessibili dal soggiorno.

### **FINITURE ED IMPIANTI**

Le finiture interne dell'abitazione sono complessivamente di normale qualità. I pavimenti sono realizzati con piastrelle monocottura di colore marrone/beige; lo stesso colore si ripete anche nel bagno; i sanitari dei bagni sono in porcellana. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno con vetrocamera, le tapparelle sono in PVC; le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è in legno priva di serratura blindata. Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati al civile.

A livello impiantistico l'appartamento è dotato di riscaldamento con radiatori a colonne in acciaio, mentre l'acqua calda sanitaria viene fornita dalla caldaia a gas posta in cucina. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non è presente ne impianto di allarme ne impianto di condizionamento.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

Trattasi di autorimessa facente parte del compendio condominiale sito in Gonzaga, Via Quasimodo.

L'autorimessa inserita nel corpo di fabbrica principale ha una superficie netta di circa 18 mq, è dotata di basculante in metallo, pavimentazione in cemento e pareti intonacate; l'impianto elettrico è sottotraccia.



L'unità ha una altezza pari a 3,50 m.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato da diverso tempo.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato da diverso tempo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1982 al 27/09/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Binelli Mario	20/05/1982	10389	2446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/06/1982	4611	3004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Binelli	27/09/2004	92574	17496



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	05/10/2004	14419	8597
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1982 al 27/09/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Binelli Mario	20/05/1982	10389	2446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/06/1982	4611	3004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Binelli	27/09/2004	92574	17496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	05/10/2004	14419	8597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 05/10/2004  
Reg. gen. 14420 - Reg. part. 3397  
Importo: € 192.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 96.000,00  
Rogante: Notaio Mario Binelli  
Data: 27/09/2004  
N° repertorio: 92575  
N° raccolta: 17497

#### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 17/10/2023  
Reg. gen. 12545 - Reg. part. 9137  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 05/10/2004  
Reg. gen. 14420 - Reg. part. 3397  
Importo: € 192.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 96.000,00  
Rogante: Notaio Mario Binelli  
Data: 27/09/2004  
N° repertorio: 92575  
N° raccolta: 17497

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 17/10/2023  
Reg. gen. 12545 - Reg. part. 9137  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

Dai documenti del P.G.T. del Comune di Gonzaga le unità immobiliari risultano interne all'ambito di AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq). La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---

Dai documenti del P.G.T. del Comune di Gonzaga le unità immobiliari risultano interne all'ambito di AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq). La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

---



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

In seguito a ricerca presso l'archivio Comunale di Gonzaga si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia 198/77 P.E. 198/77 del 31/05/1978 su richiesta di Immobiliare \*\*\*
- Variante a concessione edilizia 95/81 P.E. 95/81 del 08/05/1981 su richiesta di Immobiliare \*\*\*
- Certificato di agibilità 198/77 del 26/08/1983 su richiesta di Immobiliare \*\*\*

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si precisa che non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione poichè la stessa era mancante di elaborati grafici.

Sono stati rinvenuti il 22/03/2024 gli elaborati relativi ai cementi armati depositati presso il Genio Civile in data anteriore alla Variante 95/81; Questi elaborati presentano uno stato relativamente difforme dell'unità immobiliare oggetto di stima che può essere stato corretto in sede di variante.

Per tali motivi non si può accertare la conformità edilizia.

Relativamente agli impianti l'immobile è agibile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito a ricerca presso l'archivio Comunale di Gonzaga si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia 198/77 P.E. 198/77 del 31/05/1978 su richiesta di Immobiliare \*\*\*\*
- Variante a concessione edilizia 95/81 P.E. 95/81 del 08/05/1981 su richiesta di Immobiliare \*\*\*\*
- Certificato di agibilità 198/77 del 26/08/1983 su richiesta di Immobiliare \*\*\*\*

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si precisa che sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e progetto autorizzato in quanto il piano terra è l'unico elaborato grafico presente nel fascicolo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In base a quanto comunicato dall' Amministratore di Condominio sono presenti rate insolute verso il condominio pari a 9643,00 €.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

In base a quanto comunicato dall' Amministratore di Condominio sono presenti rate insolute verso il condominio pari a 9643,00 €.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo  
Si tratta di appartamento sito in fabbricato condominiale ubicato in Via Quasimodo in zona prossima al centro abitato di Gonzaga.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 485, Sub. 39, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 74.400,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo  
Si tratta di garage sito in fabbricato condominiale ubicato in Via Quasimodo in zona prossima al centro abitato di Gonzaga.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 485, Sub. 19, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo	93,00 mq	800,00 €/mq	€ 74.400,00	100,00%	€ 74.400,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 85.400,00

Valore di stima: € 85.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
stato di degrado	5400,00	€

**Valore finale di stima: € 80.000,00**

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



eventuali chiarimenti.

Porto Mantovano, li 29/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marani Arnaldo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Visure Ipocatastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - debito verso il condominio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo  
Si tratta di appartamento sito in fabbricato condominiale ubicato in Via Quasimodo in zona prossima al centro abitato di Gonzaga. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 485, Sub. 39, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del Comune di Gonzaga le unità immobiliari risultano interne all'ambito di AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq). La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo  
Si tratta di garage sito in fabbricato condominiale ubicato in Via Quasimodo in zona prossima al centro abitato di Gonzaga. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 485, Sub. 19, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del Comune di Gonzaga le unità immobiliari risultano interne all'ambito di AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq). La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

**Prezzo base d'asta: € 80.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 485, Sub. 39, Categoria A2	<b>Superficie</b>	93,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si trova in mediocre stato conservativo in virtù della mancanza di manutenzione. I punti critici sono gli intonaci in corrispondenza dei cassonetti delle tapparelle ed i soffitti in soggiorno e bagno; i pavimenti e rivestimenti nonché i sanitari sono soggetti a sporcizia e calcare.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di appartamento sito in fabbricato condominiale ubicato in Via Quasimodo in zona prossima al centro abitato di Gonzaga.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - Via Salvatore Quasimodo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 485, Sub. 19, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si trova in normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di garage sito in fabbricato condominiale ubicato in Via Quasimodo in zona prossima al centro abitato di Gonzaga.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

---

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 05/10/2004  
Reg. gen. 14420 - Reg. part. 3397  
Importo: € 192.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 96.000,00  
Rogante: Notaio Mario Binelli  
Data: 27/09/2004  
N° repertorio: 92575  
N° raccolta: 17497

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 17/10/2023  
Reg. gen. 12545 - Reg. part. 9137  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SALVATORE QUASIMODO

---

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 05/10/2004  
Reg. gen. 14420 - Reg. part. 3397  
Importo: € 192.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 96.000,00  
Rogante: Notaio Mario Binelli  
Data: 27/09/2004  
N° repertorio: 92575  
N° raccolta: 17497

#### Trascrizioni



- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 17/10/2023  
Reg. gen. 12545 - Reg. part. 9137  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

