
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	7
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	8
Lotto 1.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	15
Lotto 2	15
Titolarità	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	15
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	16
Confini	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	16
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	17
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	17
Dati Catastali	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	18

Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	19
Stato conservativo	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	20
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	21
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	22
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	22
Stato di occupazione	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	23
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	23
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	24
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	24
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	25
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	25
Normativa urbanistica	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	25
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	27

Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2019 del R.G.E.	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 78.000,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 265.000,00	35

INCARICO

In data 14/06/2019, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2019 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 Einaudi n. 24
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Trattasi di appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Gonzaga (MN) al civico n. 24 di Via L. Einaudi in una zona centrale del paese.

L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e balcone.

A pertinenza dell'unità abitativa vi è una porzione di area cortiva esclusiva destinata a orto.

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 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Trattasi di garage posto a piano seminterrato del fabbricato condominiale sito nel Comune di Gonzaga (MN) al civico n. 24 di Via L. Einaudi in una zona centrale del paese.

Tale unità risulta accessibile solo esternamente mediante il passaggio sull'area cortiva comune del condominio.

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) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Trattasi di un appartamento realizzato al piano primo del fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi.

L'unità, connessa all'attività artigianale sottostante (bene 5 del presente lotto 2), risulta accessibile da un ingresso esclusivo posto a piano terra ed è composta da: ampio soggiorno, cucina con dispensa, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 4 bagni, lavanderia e ripostiglio.

A pertinenza dell'abitazione vi sono un balcone ed un terrazzo, quest'ultimo ricavato sul lastrico solare del capannone sottostante.

Si precisa che il vano d'ingresso del piano terra comunica direttamente con l'autorimessa (mapp. 257/2 - bene 4 del presente lotto 2).

Si segnalano importanti malfunzionamenti impiantistici meglio descritti nei paragrafi descrittivi seguenti.

La vendita del bene 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) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Trattasi di autorimessa inserita nel fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi.

L'unità è da considerarsi pertinenza dell'abitazione di cui al bene 3 del lotto 2 in oggetto, entrambe connesse all'attività artigianale del lotto.

Il garage risulta accessibile esternamente mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mappale 257/4 ed è comunicante sia con l'abitazione (mapp. 257/1 - bene 3 del presente lotto 2) che con il laboratorio (mapp. 257/3 - bene 5 del presente lotto 2).

Si segnala che tale locale risulta essere stato trasformato abusivamente in taverna mediante la sostituzione del portone carraio con un serramento fisso suddiviso in porta e finestra (foro architettonico invariato), l'installazione di attacchi cucina e di un caminetto a legna. Tali difformità, come meglio descritto nei paragrafi successivi, dovranno essere oggetto di ripristini per ricondurre l'unità alla destinazione d'uso autorizzata.

La vendita del bene 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° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Trattasi di fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi.

L'unità composta da locali ad uso laboratorio, magazzini e uffici con servizi risulta accessibile mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mappale 257/4.

Precisamente l'immobile, sviluppato nel solo piano terra, risulta articolato in:

- ampio laboratorio per la lavorazione;
- n. 2 magazzini di cui uno dotato di w.c.;
- n. 2 uffici;
- n. 2 locali spogliatoi con disimpegno e servizi igienici;
- centrali termiche e locale tecnico;

Sull'area comune (mappale 257/4) in aderenza all'unità sono state installate due tettoie che dovranno essere rimosse.

La vendita del bene 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) - Via Einaudi n. 24
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

L'appartamento confina da nord in senso orario con: area cortiva comune mappale 420 per due lati, vano scala comune mappale 420 e area cortiva comune mappale 420.

L'area esclusiva confina da nord in senso orario con: mappale 337, area cortiva comune mappale 420, mappale 889, mappale 354 e mappale 343.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Il garage confina da nord in senso orario con: altra unità mappale 420, area cortiva comune mappale 420, vano scala comune mappale 420 e area cortiva comune mappale 420.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	68,20 mq	78,30 mq	1	78,30 mq	2,80 m	1
Balcone	5,40 mq	5,40 mq	0.3	1,62 mq	0,00 m	1
Area esclusiva	40,00 mq	40,00 mq	0.1	4,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				83,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	23,20 mq	26,20 mq	0.5	13,10 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	420	10		A2	1	5	83 mq	271,14 €	T-1	887

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che l'indirizzo corretto è Via L. Einaudi civico 24 anziché Via L. Einaudi civico mancante come indicato nell'atto di pignoramento e nella visura catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	420	18		C6	3	24	26 mq	50,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che l'indirizzo corretto è Via L. Einaudi civico 24 anziché Via L. Einaudi civico mancante come indicato nell'atto di pignoramento e nella visura catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità abitativa sono nella media. Si segnalano segni di muffe, negli angoli alti tra pareti e solai, e termoforesi nelle camere da letto esposte a nord, nonché segni di perdita di tenuta della doccia nel muro che separa la cucina dal bagno, ad altezza del battiscopa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità sono discrete.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: ingresso, vano scala e area cortiva comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: ingresso, vano scala e area cortiva comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è frutto di un intervento di costruzione del 1985. Tipologicamente la costruzione è costituita da un fabbricato condominiale articolato in tre livelli, con piano seminterrato destinato alle pertinenze e livelli superiori adibiti ad abitazioni. La struttura portante è realizzata in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, così come le partizioni interne. I solai d'interpiano sono in laterocemento e la copertura è a falde con sovrastante manto di coppi. L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna media di circa 2,80 m.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità medio-bassa.

I pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti di cucina e servizi igienici sono in piastrelle di ceramica.

Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e doccia.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera dotati di zanzariere e tapparelle.

La porta d'ingresso è in legno tamburato così come le porte interne.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento canalizzato e impianto citofonico.

Più precisamente l'impianto di riscaldamento, che è di tipo autonomo, è costituito da un generatore termico installato in cucina, necessario sia per il riscaldamento dell'unità che per la produzione di acqua calda sanitaria.

I sistemi di emissione sono costituiti da radiatori a piastre in acciaio.

L'area cortiva esclusiva, lasciata incolta, risulta delimitata da una recinzione in maglie metalliche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" dell'unità 1 del presente lotto 1, in quanto appartamento e garage fanno parte del medesimo fabbricato condominiale.

L'altezza interna utile del garage è di 2,50 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso, ovvero:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in ceramica;
- impianto elettrico;
- presenza di un lavatoio e degli attacchi per la lavatrice.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

L'unità abitativa risulta occupata dall'esecutata, Sig.ra **** Omissis **** con il marito e la figlia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

L'unità risulta utilizzata dall'esecutata, Sig.ra **** Omissis ****, dal marito e dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Dalla storia ventennale ipo-catastale posta agli atti, redatta dallo Studio Tecnico Trobia S.r.l. in data 27.05.2019, si evince che al ventennio il compendio immobiliare oggetto del presente lotto risultava già in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per acquisto con atto di compravendita del Notaio Mario Binelli del 26.09.1997 al n. 64662 di rep., trascritto a Mantova in data 15.10.1997 ai n.ri 9236/6375.

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISA TRA LE UNITA' 1 E 2 DEL PRESENTE LOTTO 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

SI RIMANDA AL PARAGRAFO "Provenienza ventennale" RIGUARDANTE L'UNITA' 1, IN QUANTO CONDIVISO TRA LE UNITA' 1 E 2 INSERITE NEL PRESENTE LOTTO 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA n.ri 17283/4366 dell'11.11.2005 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per € 585.000,00 - capitale € 390.000,00 - scadenza anni 10. Risulta gravare gli immobili in Comune di Gonzaga (MN), di proprietà esclusiva della Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, catasto fabbricati al foglio 4 mappali 257/1, 257/2 e 257/3, e di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, catasto fabbricati al foglio 38 mappali 420/10-887 e 420/18.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.ri 5185/3454 del 29.04.2019 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****. Risulta gravare gli immobili in Comune di Gonzaga (MN), di proprietà esclusiva della Società **** Omissis ****, sopra generalizzata, catasto fabbricati al foglio 4 mappali 257/1, 257/2 e 257/3, e di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis ****, sopra generalizzata, catasto fabbricati al foglio 38 mappali 420/10-887 e 420/18.

- IPOTECA VOLONTARIA n.ri 14259/2771 del 27.10.2025 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per € 585.000,00 - capitale € 390.000,00 - scadenza anni 10. Risulta gravare gli immobili in Comune di Gonzaga (MN), di proprietà esclusiva della Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, catasto fabbricati al foglio 4 mappali 257/1, 257/2 e 257/3, e di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, catasto fabbricati al foglio 38 mappali 420/10-887 e 420/18. Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca dell'11.11.2005.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISA TRA LE UNITA' 1 E 2 DEL PRESENTE LOTTO 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

SI RIMANDA AL PARAGRAFO "Formalità pregiudizievoli" RIGUARDANTE L'UNITA' 1, IN QUANTO CONDIVISO TRA LE UNITA' 1 E 2 INSERITE NEL PRESENTE LOTTO 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti eseguito dal CTU presso il Comune di Gonzaga è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui sono inserite le unità pignorate, è avvenuta in forza di:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 21/82 rilasciata in data 14.05.1982 con prot. n. 1277 per la costruzione di un fabbricato ad otto alloggi;
- Dichiarazione di fine lavori in data 07.11.1984;
- Certificato di Abitabilità n. 21/82 rilasciato in data 25.02.1985.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

PER I TITOLI EDILIZI SI RIMANDA AL PARAGRAFO "Regolarità edilizia" RIGUARDANTE L'UNITA' 1, IN QUANTO CONDIVISO TRA LE UNITA' 1 E 2 INSERITE NEL PRESENTE LOTTO 1.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla comunicazione ricevuta in data 11.02.2026 dall'amministratore del condominio, Nazareno Arioli, non risultano esserci insoluti condominiali in sospeso da parte dell'esecutato (aggiornamento al 30.09.2025, assemblea di approvazione del bilancio preventivo del 2026 da fissarsi).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA EINAUDI N. 24

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla comunicazione ricevuta in data 11.02.2026 dall'amministratore del condominio, Nazareno Arioli, non risultano esserci insoluti condominiali in sospeso da parte dell'esecutato (aggiornamento al 30.09.2025, assemblea di approvazione del bilancio preventivo del 2026 da fissarsi).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Il compendio immobiliare formato dai beni 3, 4 e 5 del presente lotto 2, considerato in un unico corpo, confina da nord in senso orario con: altra particella foglio 4, limite di foglio, mappale 255, mappale 81, mappale 258 e mappale 247.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Il compendio immobiliare formato dai beni 3, 4 e 5 del presente lotto 2, considerato in un unico corpo, confina da nord in senso orario con: altra particella foglio 4, limite di foglio, mappale 255, mappale 81, mappale 258 e mappale 247.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Il compendio immobiliare formato dai beni 3, 4 e 5 del presente lotto 2, considerato in un unico corpo, confina da nord in senso orario con: altra particella foglio 4, limite di foglio, mappale 255, mappale 81, mappale 258 e mappale 247.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Abitazione	210,00 mq	260,00 mq	1	260,00 mq	2,70 m	T-1
Balcone	30,00 mq	30,00 mq	0.3	9,00 mq	0,00 m	1
Terrazzo	100,00 mq	100,00 mq	0.2	20,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				289,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	34,80 mq	38,70 mq	0.5	19,35 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	475,00 mq	490,00 mq	1	490,00 mq	4,70 m	T
Magazzini	170,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	4,13 m	T
Uffici	85,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	3,20 m	T
Servizi	42,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,90 m	T
Locali tecnici	25,50 mq	33,00 mq	0.3	9,90 mq	4,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				824,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				824,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei magazzini inserita nel prospetto precedente è da intendersi come altezza "media" dei locali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	257	1	U	A2	2	10,5	288 mq	677,85 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevate alcune lievi incongruenze relative a:

- mancanza della rappresentazione di una portafinestra nel soggiorno (presente in progetto);
- mancanza dell'indicazione dell'altezza in alcuni vani controsoffittati;
- errata indicazione dei confini dell'unità;

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 16/12/2019 con prot. MN0060096.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'aggiornamento catastale redatto dal nominato CTU ha prodotto complessivamente le seguenti variazioni:

- Mapp. 257/1 - cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 10,5 vani - Sup. cat. 288 mq - Rend. € 677,85 - variata
- Mapp. 257/3 - cat. C/3 - Cl. 1 - Cons. 800 mq - Sup. cat. 848 mq - Rend. € 495,80 - variata
- Mapp. 257/4 - cat. bene comune non censibile (area cortiva comune) - costituita

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti la variazione apportata, ovvero:

- Mapp. 257/1 - cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 10,5 vani - Sup. cat. 290 mq - Rend. € 677,85
- Mapp. 257/3 - cat. C/3 - Cl. 1 - Cons. 837 mq - Sup. cat. 825 mq - Rend. € 518,73

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

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

								e			
	4	257	2	U	C6	2	35	35 mq	63,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si è riscontrata una variazione impropria di destinazione d'uso del locale, in quanto l'autorimessa risulta essere stata di fatto trasformata in taverna.

La trasformazione è avvenuta abusivamente mediante:

- sostituzione del portone carraio con l'installazione di un serramento fisso con porta e finestra;
- realizzazione di attacchi cucina;
- installazione di un caminetto per il riscaldamento del locale.

Trattandosi di modifiche realizzate senza la presentazione di alcun titolo edilizio, ed essendo le stesse non convenientemente sanabili (come dettagliatamente descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia"), lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto a quanto autorizzato e pertanto occorrerà eseguire le opere necessarie affinché il locale torni ad essere autorimessa. Data l'invarianza del foro architettonico e per i motivi suddetti, la planimetria catastale è stata mantenuta.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	257	3	U	C3	1	800	848 mq	495,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevate alcune difformità.

Più precisamente trattasi di:

- 1) eliminazione dell'anti-bagno nel servizio del magazzino mediante demolizione della tramezza;
- 2) inserimento di una finestra nella divisoria tra ufficio e laboratorio;
- 3) realizzazione di due aperture nel locale tecnico: una dotata di serramento verso l'area cortiva lato est e l'altra priva di serramento in comunicazione con il laboratorio;
- 4) installazione di una tettoia tra il locale spogliatoio e la centrale termica, avente un aggetto di 4,10 m ed un'altezza di 4,60 m insistente quindi sull'area comune (mapp. 257/4);
- 5) installazione di tettoia, a prosecuzione del magazzino posto sul lato nord del fabbricato, avente le dimensioni

di 4,40 x 13,50 m e un'altezza media di 2,50 m;

Per quanto riguarda il punto 1) si tratta di una modifica che necessita di un'opera di adeguamento propedeutica alla presentazione della sanatoria in modo da riconfigurare un disimpegno esterno o interno al bagno modificato, mediante la realizzazione di un tavolato.

Per quanto riguarda i punti 2) e 3) si tratta di opere eseguite abusivamente ma sanabili, mentre per i punti 4) e 5) non è possibile la regolarizzazione ma il solo ripristino.

Per tali motivi il sottoscritto CTU ha provveduto ad un aggiornamento catastale rappresentando quanto descritto nei soli punti da 1) a 3), approvato in data 16/12/2019 con prot. MN0060096.

L'aggiornamento catastale redatto dal nominato CTU ha prodotto complessivamente le seguenti variazioni:

- Mapp. 257/1 - cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 10,5 vani - Sup. cat. 288 mq - Rend. € 677,85 - variata

- Mapp. 257/3 - cat. C/3 - Cl. 1 - Cons. 800 mq - Sup. cat. 848 mq - Rend. € 495,80 - variata

- Mapp. 257/4 - cat. bene comune non censibile (area cortiva comune) - costituita

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti la variazione apportata, ovvero:

- Mapp. 257/1 - cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 10,5 vani - Sup. cat. 290 mq - Rend. € 677,85

- Mapp. 257/3 - cat. C/3 - Cl. 1 - Cons. 837 mq - Sup. cat. 825 mq - Rend. € 518,73

Si precisa che a seguito della rimozione delle tettoie (punti 4 e 5) la situazione catastale risulterà conforme.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità abitativa versano in uno stato precario causato da importanti malfunzionamenti impiantistici così meglio descritti:

La tubazione interrata del gas dal contatore (posto all'ingresso dell'area di proprietà) alla caldaia risulta danneggiata e per tale motivo la caldaia a servizio dell'abitazione non può funzionare. L'impianto di riscaldamento, composto da caldaia e sistema radiante a pavimento, non funziona da diversi anni. Prima del danneggiamento descritto l'occupante l'appartamento segnalava il verificarsi di perdite d'acqua dell'impianto a pavimento nel soggiorno.

L'impianto di condizionamento composto da split a parete vetusti non è funzionante.

Il piano cottura della cucina viene oggi alimentato da una bombola a gpl a propano per supplire alla mancanza del gas.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico.

Soltanto un caminetto a legna riscalda la cucina. Nelle camere da letto e nei bagni sono state posizionate delle stufette alimentate a corrente elettrica.

Trattasi di interventi tampone.

Allo stato attuale quindi l'abitazione è priva di un impianto di riscaldamento funzionante e conforme alle normative vigenti.

L'abbattimento economico conseguente alla spesa cautelativa necessaria per gli interventi di indagine e ripristino impiantistico degli impianti di riscaldamento e condizionamento verrà considerato nel paragrafo relativo alla stima.

Lo stato manutentivo generale che riguarda i luoghi risulta complessivamente carente anche per gli altri componenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità sono mediocri.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità sono mediocri.

L'esecutata ha dichiarato che l'unità risulta in uno stato di inutilizzo da pochi anni. Si segnalano infiltrazioni provenienti dalla mancata tenuta della copertura in diversi punti del capannone.

A causa del fermo degli impianti, il sottoscritto CTU non ha potuto verificarne il funzionamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

L'unità dispone dell'area cortiva comune di cui al mappale 257/4 unitamente agli altri subalterni del mappale 257.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

L'unità dispone dell'area cortiva comune di cui al mappale 257/4 unitamente agli altri subalterni del mappale 257.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

L'unità dispone dell'area cortiva comune di cui al mappale 257/4 unitamente agli altri subalterni del mappale 257.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è frutto di un intervento di costruzione del 1983.

Tipologicamente la costruzione è definibile come un complesso artigianale composto da un capannone con soprastante abitazione, il tutto delimitato da un'ampia area cortiva ad uso esclusivo.

Complessivamente la struttura portante è realizzata da pilastri in cemento armato con tamponamenti in pannelli prefabbricati e muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce.

Le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,70 m ad eccezione del corridoio dove è presente un controsoffitto ribassato ad un'altezza di 2,62 m - 2,43 m.

Le finiture dell'appartamento sono di medio-alta qualità.

I pavimenti sono in marmo nella zona giorno, in parquet nelle camere da letto ed in piastrelle di monocottura nei servizi igienici e ripostigli.

I rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica.

I servizi igienici sono tutti dotati di lavabo, w.c., bidet e box doccia/vasca, ad eccezione di un bagno in cui vi è la predisposizione della doccia attualmente non installata.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera dotati di zanzariere e tapparelle in plastica.

La porta d'ingresso è di tipo blindato, mentre le porte interne sono in legno massello, talune con specchiatura vetrata.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con la tecnica dello spatolato, ad eccezione della cucina dove parte delle pareti risultano rivestite con del perlinato ligneo.

La terrazza è pavimentata in pannelli granigliati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento al momento non funzionante per danneggiamenti vedasi paragrafo "Stato conservativo", impianto di condizionamento non funzionante, impianto citofonico, impianto d'allarme ed impianto di filodiffusione musicale.

Nota: il sottoscritto CTU non ha potuto verificare il completo funzionamento degli impianti stante lo stato di inutilizzo parziale in cui versa l'immobile da diversi anni.

COPERTURA:

La conformazione esterna del fabbricato artigianale-residenziale costituita da una copertura piana ribassata rispetto alle murature perimetrali non ne consente la visione esterna. Soltanto il manto a falda inclinata del magazzino posto sul lato nord (bene 5 del lotto 2 in oggetto) risulta visibile e realizzato con lastre di eternit. Da un'immagine satellitare la copertura appare del medesimo colore. Per tale motivo, cautelativamente, si presume che tutta la copertura sia dello stesso materiale. Pertanto nei deprezzamenti sul valore stimato, il sottoscritto CTU considererà un congruo abbattimento per le spese di controllo, e bonifica.

Le lastre di copertura della terrazza sono interessate da vegetazione infiltrante che in parte ne compromette la tenuta.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" dell'unità 3 del presente lotto 2, in quanto le unità in oggetto fanno parte del medesimo fabbricato artigianale-produttivo.

L'unità dispone di un'altezza di 2,90 m.

Le finiture dell'unità sono di medio-bassa qualità, compatibili con la destinazione d'uso.

Il pavimento è in monocottura, così come il rivestimento dell'angolo cottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiati, il soffitto risulta controsoffittato.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di: impianto elettrico, attacchi cucina con scarico, impianto di riscaldamento con caminetto.

Il sottoscritto CTU non ha potuto verificare il completo funzionamento di tutti gli impianti, che andranno revisionati.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" dell'unità 3 del presente lotto 2, in quanto le unità in oggetto fanno parte del medesimo fabbricato artigianale-produttivo.

L'unità dispone di un'altezza interna differenziata, nel laboratorio si è misurata un'altezza di 4,70 m, nei magazzini 3,50 m e 4,75 m (altezza media), negli uffici 3,20 m e nei servizi 2,90 m.

Le finiture sono differenziate a seconda della destinazione dei vari locali:

- nel laboratorio e nei magazzini è presente un pavimento in battuto di cls con corpi illuminanti al neon e serramenti a nastro con telaio metallico e vetro-semplice;

- nei servizi il pavimento risulta essere in monocottura con tavolati intonacati e tinteggiati, rivestimenti in gres, porte in legno tamburato e serramenti in alluminio con vetro-camera dotati di inferriate;

- gli uffici presentano finiture di qualità superiore, ovvero: pavimento in marmette a seminato e piastrelle in marmo ricomposto, serramenti con telaio in alluminio e vetro-camera, controsoffitto in pannelli vetrati/polycarbonato su cui scendono i corpi illuminanti a sospensione, impianto di riscaldamento/climatizzazione con fancoil.

L'unità artigianale è dotata di riscaldamento ad aria con bruciatore atmosferico.

Nello spazio di lavorazione artigianale sono presenti degli impianti connessi all'attività specifica di

falegnameria condotta dalla Ditta esecutata.

Al momento del sopralluogo l'attività è risultata ferma e pertanto non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti menzionati.

COPERTURA:

La conformazione esterna del fabbricato costituita da una copertura piana ribassata rispetto alle murature perimetrali non ne consente la visione esterna. Soltanto il manto a falda inclinata del magazzino posto sul lato nord risulta visibile e realizzato con lastre di eternit. Da un'immagine satellitare la copertura appare del medesimo colore. Per tale motivo, cautelativamente, si presume che tutta la copertura sia dello stesso materiale. Pertanto nei deprezzamenti sul valore stimato, il sottoscritto CTU considererà un congruo abbattimento per le spese di controllo, e bonifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

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

L'unità immobiliare, unitamente al bene 4 del presente lotto 2, risulta occupata dal Sig. **** Omissis **** che ha abitato nell'unità negli anni dal 2016 al 2024 in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 04.07.2016 con la Società esecutata **** Omissis ****.

Il contratto di locazione registrato al n. 1069 serie 3T in data 07.07.2016, aveva una durata di 4 anni rinnovabili a partire dal 04.07.2016.

In data 03.07.2024 tale contratto è scaduto senza possibilità di ulteriore proroga. Su richiesta del Sig. **** Omissis ****, il G.E. ha autorizzato, in data 10.09.2024, l'occupazione dell'unità (unitamente al bene 4 del presente lotto 2) fino all'emissione del Decreto di trasferimento dell'immobile previo il versamento di una indennità pari a € 200,00 mensili.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

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

L'unità immobiliare, unitamente al bene 3 del presente lotto 2, risulta occupata dal Sig. **** Omissis **** che ha abitato nell'unità negli anni dal 2016 al 2024 in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 04.07.2016 con la Società esecutata **** Omissis ****.

Il contratto di locazione registrato al n. 1069 serie 3T in data 07.07.2016, aveva una durata di 4 anni rinnovabili a partire dal 04.07.2016.

In data 03.07.2024 tale contratto è scaduto senza possibilità di ulteriore proroga. Su richiesta del Sig. **** Omissis ****, il G.E. ha autorizzato, in data 10.09.2024, l'occupazione dell'unità (unitamente al bene 3 del presente lotto 2) fino all'emissione del Decreto di trasferimento dell'immobile previo il versamento di una indennità pari a € 200,00 mensili.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

L'unità risulta occupata dalla Ditta esecutata, pur non essendo attiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Dalla storia ventennale ipo-catastale posta agli atti, redatta dallo Studio Tecnico Trobia S.r.l. in data 27.05.2019, si evince che al ventennio l'area edificabile identificata al N.C.T. del Comune di Gonzaga al foglio 4 mappale 257 di Ha 0.24.75, risultava di piena ed esclusiva proprietà della Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per averlo acquistato con atto di compravendita del Notaio Mario Binelli del 11.06.1983 n. 13062 di repertorio, trascritto a Mantova in data 28.06.1983 ai n.ri 5043/3544.

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Mantova del 25.08.2005 al n. 2042 di repertorio, trascritto a Mantova il 13.09.2005 ai n.ri 13984/8299, gli immobili si trasferiscono in piena ed esclusiva proprietà alla Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISO TRA LE UNITA' 3, 4 E 5 DEL PRESENTE LOTTO 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

SI RIMANDA AL PARAGRAFO "Provenienza ventennale" RIGUARDANTE L'UNITA' 3, IN QUANTO CONDIVISO TRA LE UNITA' 3, 4 E 5 INSERITE NEL MEDESIMO LOTTO 2.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

SI RIMANDA AL PARAGRAFO "Provenienza ventennale" RIGUARDANTE L'UNITA' 3, IN QUANTO CONDIVISO TRA LE UNITA' 3, 4 E 5 INSERITE NEL MEDESIMO LOTTO 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA n.ri 17283/4366 dell'11.11.2005 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per € 585.000,00 - capitale € 390.000,00 - scadenza anni 10. Risulta gravare gli immobili in Comune di Gonzaga (MN), di proprietà esclusiva della Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, catasto fabbricati al foglio 4 mappali 257/1, 257/2 e 257/3, e di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, catasto fabbricati al foglio 38 mappali 420/10-887 e 420/18.

- IPOTECA VOLONTARIA n.ri 13755/2961 del 19.09.2008 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per € 250.000,00 - capitale € 150.000,00 - scadenza anni 1 mesi 7. Risulta

gravare gli immobili in Comune di Gonzaga (MN), di proprietà esclusiva della Società **** Omissis ****, sopra generalizzata, catasto fabbricati al foglio 4 mappali 257/1, 257/2 e 257/3.

- IPOTECA VOLONTARIA n.ri 9810/1205 del 09.10.2013 a favore di **** Omissis ****, sopra generalizzata, per € 81.000,00 - capitale € 54.000,00 - scadenza anni 10. Risulta gravare gli immobili in Comune di Gonzaga (MN), di proprietà esclusiva della Società **** Omissis ****, sopra generalizzata, catasto fabbricati al foglio 4 mappali 257/1, 257/2 e 257/3.

- IPOTECA LEGALE n.ri 1837267 del 24.02.2016 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per € 149.334,40 - capitale € 74.667,20. Risulta gravare gli immobili in Comune di Gonzaga (MN), di proprietà esclusiva della Società **** Omissis ****, sopra generalizzata, catasto fabbricati al foglio 4 mappali 257/1, 257/2 e 257/3.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.ri 5185/3454 del 29.04.2019 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****. Risulta gravare gli immobili in Comune di Gonzaga (MN), di proprietà esclusiva della Società **** Omissis ****, sopra generalizzata, catasto fabbricati al foglio 4 mappali 257/1, 257/2 e 257/3, e di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis ****, sopra generalizzata, catasto fabbricati al foglio 38 mappali 420/10-887 e 420/18.

- IPOTECA VOLONTARIA n.ri 14259/2771 del 27.10.2025 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, per € 585.000,00 - capitale € 390.000,00 - scadenza anni 10. Risulta gravare gli immobili in Comune di Gonzaga (MN), di proprietà esclusiva della Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, catasto fabbricati al foglio 4 mappali 257/1, 257/2 e 257/3, e di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, catasto fabbricati al foglio 38 mappali 420/10-887 e 420/18. Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca dell'11.11.2005.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISO TRA LE UNITA' 3, 4 E 5 DEL PRESENTE LOTTO 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

SI RIMANDA AL PARAGRAFO "Formalità pregiudizievoli" RIGUARDANTE L'UNITA' 3, IN QUANTO CONDIVISO TRA LE UNITA' 3, 4 E 5 INSERITE NEL MEDESIMO LOTTO 2.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

SI RIMANDA AL PARAGRAFO "Formalità pregiudizievoli" RIGUARDANTE L'UNITA' 3, IN QUANTO CONDIVISO TRA LE UNITA' 3, 4 E 5 INSERITE NEL MEDESIMO LOTTO 2.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dall'accesso agli atti eseguito dal CTU presso il Comune di Gonzaga è emerso che la costruzione del compendio immobiliare, facente parte del presente lotto 2, è avvenuta in forza di:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 44/83 rilasciata in data 13.06.1983 con prot. n. 2476 per la costruzione di capannone artigianale e casa di civile abitazione;
- Richiesta di voltura di intestazione della C.E. n. 44/83, da Sig. **** Omissis **** a **** Omissis ****, protocollata in data 18.10.1983 con prot. n. 5844;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 444/83 rilasciata nuovamente con la nuova intestazione;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 4/84 rilasciata in data 10.02.1984 con prot. n. 312 per la costruzione di capannone, magazzini e appartamento;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 104/85 rilasciata in data 30.11.1985 con prot. n. 7056 per la costruzione di garage per automezzi;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 292/86 rilasciata in data 25.10.1986 con prot. n. 7262 per la costruzione di ufficio e modifiche interne al capannone;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 237/87 rilasciata in data 13.02.1988 con prot. n. 9527 per opere in variante alla C.E. n. 4/84;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 238/87 rilasciata in data 13.02.1988 con prot. n. 9528 per la costruzione di magazzino, uffici, appartamento e modifiche interne;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 182/88 rilasciata in data 02.01.1989 con prot. n. 8535 per la costruzione di centrale termica e modifiche interne;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 184/89 rilasciata in data 07.12.1989 con prot. n. 8766 per opere in variante per ampliamento centrale termica, eliminazione tramezze e cambio di destinazione d'uso.

Nel fascicolo comunale non risultava presente l'agibilità e l'abitabilità della costruzione.

LA PRESENTE NOTA RISULTA CONDIVISA TRA LE UNITA' 3, 4 E 5 DEL PRESENTE LOTTO 2.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto approvati si sono rilevate alcune difformità, quali:

- demolizione del tavolato interno a separazione del disimpegno dal soggiorno;
- trasformazione della portafinestra della lavanderia, in una apertura a bandiera formata da finestra e portafinestra affiancate;
- realizzazione di controsoffittatura nel corridoio della zona notte.

Da un colloquio verbale avuto con il Tecnico del Comune di Gonzaga, ma fatto salva diversa definizione da parte dell'Ente Comunale al momento dell'aggiudicazione, le modifiche sopra elencate potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di sanatoria con il pagamento della relativa sanzione, a cui andranno aggiunte le spese tecniche connesse. Tali spese saranno computate nella stima conclusiva.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

PER L'ELENCO DEI TITOLI EDILIZI REPERITI SI RIMANDA AL PARAGRAFO "Regolarità edilizia - Autorizzazioni edilizie" RIGUARDANTE L'UNITA' 3, IN QUANTO CONDIVISO TRA LE UNITA' 3, 4 E 5 INSERITE NEL MEDESIMO LOTTO 2.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto approvati si è rilevata una difformità inerente la variazione di destinazione d'uso del locale.

Più precisamente l'autorimessa è stata trasformata, abusivamente, in taverna connessa all'unità abitativa di cui al mappale 257/1 (bene 3 del presente lotto 2), mediante le seguenti opere:

- sostituzione del portone carraio ed installazione di serramento fisso con porta e finestra (foro architettonico invariato);
- installazione di cucina con relativi punti acqua e scarico;
- installazione di caminetto per il riscaldamento del locale;
- realizzazione di controsoffitto ad un'altezza di 2,90 m.

Da un colloquio verbale avuto con il Tecnico del Comune di Gonzaga, ma fatto salva diversa definizione da parte dell'Ente Comunale al momento dell'aggiudicazione, la variazione apportata non risulta essere conveniente sanabile in quanto la sanatoria onerosa comporterebbe in aggiunta la realizzazione di una nuova autorimessa da adibirsi a pertinenza dell'abitazione mappale 257/1. Per tali motivi lo scrivente CTU ne considera il ripristino allo stato autorizzato, in modo da ricondurre il locale a garage.

Le spese, sicuramente inferiori all'ipotesi alternativa descritta, saranno computate nella stima conclusiva e consistono nella sostituzione del serramento principale con un portone carraio, la rimozione del caminetto e della cucina. Per quanto riguarda il ridimensionamento dell'altezza interna, portata da 3,50 m a 2,90 m a mezzo di controsoffitto, trattasi di modifica sanabile o emendabile mediante la rimozione dei pannelli. Economicamente il ripristino risulta maggiormente vantaggioso, ma in ogni caso lo scrivente CTU ne considera cautelativamente la sanatoria in modo da computare i maggiori costi.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA FRATELLI CERVI N. 19

PER L'ELENCO DEI TITOLI EDILIZI REPERITI SI RIMANDA AL PARAGRAFO "Regolarità edilizia - Autorizzazioni edilizie" RIGUARDANTE L'UNITA' 3, IN QUANTO CONDIVISO TRA LE UNITA' 3, 4 E 5 INSERITE NEL MEDESIMO LOTTO 2.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto reperiti si sono rilevate diverse difformità.

Più precisamente trattasi di:

- 1) eliminazione dell'anti-bagno nel servizio del magazzino mediante demolizione della tramezza;
- 2) inserimento di una finestra nella divisoria tra ufficio e laboratorio;
- 3) realizzazione di due aperture nel locale tecnico: una dotata di serramento verso l'area cortiva lato est e l'altra priva di serramento in comunicazione con il laboratorio;
- 4) installazione di una tettoia tra il locale spogliatoio e la centrale termica, avente un aggetto di 4,10 m ed un'altezza di 4,60 m insistente quindi sull'area comune (mapp. 257/4);
- 5) installazione di tettoia, a prosecuzione del magazzino posto sul lato nord del fabbricato, avente le dimensioni di 4,40 x 13,50 m e un'altezza media di 2,50 m;

6) posizionamento di un controsoffitto negli uffici ad un'altezza di 3,20 m.

Fatta salva diversa interpretazione da parte dell'Ente comunale, con cui il CTU ha avuto un confronto preventivo verbale:

- per quanto riguarda il punto 1) si tratta di una modifica che necessita di un'opera di adeguamento propedeutica alla presentazione della sanatoria in modo da riconfigurare un disimpegno esterno o interno al bagno modificato, mediante la realizzazione di un tavolato;
- per quanto riguarda i punti 2), 3) e 6) si tratta di opere eseguite abusivamente ma sanabili;
- per i punti 4) e 5) non è possibile la regolarizzazione ma il solo ripristino. In particolare la tettoia posta a prosecuzione del magazzino nord non rispetta la distanza con i confini, mentre la tettoia sul lato est compromette i rapporti aeroilluminanti degli spogliatoi.

L'onerosità della pratica di sanatoria, unitamente alle spese tecniche ed edilizie per i lavori adeguamento/ripristino verranno computate nella stima conclusiva del presente lotto 2.

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 (parzialmente invalidante), conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici. Hanno concorso all'abbattimento del valore del compendio immobiliare: la connessione tra unità abitativa e l'unità artigianale, lo stato degli impianti non funzionanti e la stima delle relative opere di ripristino, oneri di sanatoria, oneri per ripristini e/o adeguamenti pre sanatoria, oneri per lo smaltimento dell'eternit comprendenti bonifica cautelativa delle lastre di copertura, spese tecniche connesse, ed infine la situazione del mercato.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24
Trattasi di appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Gonzaga (MN) al civico n. 24 di Via L. Einaudi in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e balcone. A pertinenza dell'unità abitativa vi è una porzione di area cortiva esclusiva destinata a orto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 420, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 887
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.500,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24
Trattasi di garage posto a piano seminterrato del fabbricato condominiale sito nel Comune di Gonzaga (MN) al civico n. 24 di Via L. Einaudi in una zona centrale del paese. Tale unità risulta accessibile solo esternamente mediante il passaggio sull'area cortiva comune del condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 420, Sub. 18, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	83,92 mq	900,00 €/mq	€ 75.528,00	100,00%	€ 75.500,00
Bene N° 2 - Garage Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24	13,10 mq	900,00 €/mq	€ 11.790,00	100,00%	€ 11.800,00
				Valore di stima:	€ 87.300,00

Valore di stima: € 87.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento del 10% per le condizioni del mercato stagnante	10,00	%

Valore finale di stima: € 78.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19
 Trattasi di un appartamento realizzato al piano primo del fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi. L'unità, connessa all'attività artigianale sottostante (bene 5 del presente lotto 2), risulta accessibile da un ingresso esclusivo posto a piano terra ed è composta da: ampio soggiorno, cucina con dispensa, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 4 bagni, lavanderia e ripostiglio. A pertinenza dell'abitazione vi sono un balcone ed un terrazzo, quest'ultimo ricavato sul lastrico solare del capannone sottostante. Si precisa che il vano d'ingresso del piano terra comunica direttamente con l'autorimessa (mapp. 257/2 - bene 4 del presente lotto 2). Si segnalano importanti malfunzionamenti impiantistici meglio descritti nei paragrafi descrittivi seguenti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 257, Sub. 1, Zc. U, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 130.000,00
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19
 Trattasi di autorimessa inserita nel fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi. L'unità è da considerarsi pertinenza dell'abitazione di cui al bene 3 del lotto 2 in oggetto, entrambe connesse all'attività artigianale del lotto. Il garage risulta

accessibile esternamente mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mappale 257/4 ed è comunicante sia con l'abitazione (mapp. 257/1 - bene 3 del presente lotto 2) che con il laboratorio (mapp. 257/3 - bene 5 del presente lotto 2). Si segnala che tale locale risulta essere stato trasformato abusivamente in taverna mediante la sostituzione del portone carraio con un serramento fisso suddiviso in porta e finestra (foro architettonico invariato), l'installazione di attacchi cucina e di un caminetto a legna. Tali difformità, come meglio descritto nei paragrafi successivi, dovranno essere oggetto di ripristini per ricondurre l'unità alla destinazione d'uso autorizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 257, Sub. 2, Zc. U, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.700,00

- Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19

Trattasi di fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi. L'unità composta da locali ad uso laboratorio, magazzini e uffici con servizi risulta accessibile mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mappale 257/4. Precisamente l'immobile, sviluppato nel solo piano terra, risulta articolato in: - ampio laboratorio per la lavorazione; - n. 2 magazzini di cui uno dotato di w.c.; - n. 2 uffici; - n. 2 locali spogliatoi con disimpegno e servizi igienici; - centrali termiche e locale tecnico; Sull'area comune (mappale 257/4) in aderenza all'unità sono state installate due tettoie che dovranno essere rimosse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 257, Sub. 3, Zc. U, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 206.000,00

Nel valore unitario è stata considerata l'incidenza e la consistenza dell'area comune esterna (mapp. 257/4).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	289,00 mq	450,00 €/mq	€ 130.050,00	100,00%	€ 130.000,00
Bene N° 4 - Garage Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	19,35 mq	450,00 €/mq	€ 8.707,50	100,00%	€ 8.700,00
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19	824,90 mq	250,00 €/mq	€ 206.225,00	100,00%	€ 206.000,00
				Valore di stima:	€ 344.700,00

Valore di stima: € 345.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di sanatoria e spese tecniche	7.000,00	€
Oneri per ripristini/adequamenti pre sanatoria e spese tecniche	15.000,00	€
Oneri per smaltimento eternit e spese tecniche	35.000,00	€
Oneri per indagini e intervento per ripristino impianto di riscaldamento e condizionamento	23.000,00	€

Valore finale di stima: € 265.000,00

Nella valutazione di stima hanno concorso in modo sensibile gli abbattimenti per le condizioni di mancata conformità edilizia ed urbanistica, l'abbattimento per l'intervento di smaltimento della copertura in eternit, nonché le spese stimate per indagini approfondite sugli impianti di riscaldamento e condizionamento finalizzate al ripristino funzionale delle reti danneggiate considerata una opportuna tutela economica.

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

Mantova, li 17/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica di aggiornamento LOTTO 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica di aggiornamento LOTTO 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO 1 - AGGIORNATA
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO 2 - AGGIORNATA
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi LOTTO 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi LOTTO 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Aggiornamento catastale (pratica docfa) LOTTO 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione catastale LOTTO 2 - SUPERATA
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecaria

- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione Amministratore condominiale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Resoconto idraulico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24
Trattasi di appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Gonzaga (MN) al civico n. 24 di Via L. Einaudi in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e balcone. A pertinenza dell'unità abitativa vi è una porzione di area cortiva esclusiva destinata a orto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 420, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 887
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24
Trattasi di garage posto a piano seminterrato del fabbricato condominiale sito nel Comune di Gonzaga (MN) al civico n. 24 di Via L. Einaudi in una zona centrale del paese. Tale unità risulta accessibile solo esternamente mediante il passaggio sull'area cortiva comune del condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 420, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 78.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19
Trattasi di un appartamento realizzato al piano primo del fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi. L'unità, connessa all'attività artigianale sottostante (bene 5 del presente lotto 2), risulta accessibile da un ingresso esclusivo posto a piano terra ed è composta da: ampio soggiorno, cucina con dispensa, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 4 bagni, lavanderia e ripostiglio. A pertinenza dell'abitazione vi sono un balcone ed un terrazzo, quest'ultimo ricavato sul lastrico solare del capannone sottostante. Si precisa che il vano d'ingresso del piano terra comunica direttamente con l'autorimessa (mapp. 257/2 - bene 4 del presente lotto 2). Si segnalano importanti malfunzionamenti impiantistici meglio descritti nei paragrafi descrittivi seguenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 257, Sub. 1, Zc. U, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19
Trattasi di autorimessa inserita nel fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi. L'unità è da considerarsi pertinenza dell'abitazione di cui al bene 3 del lotto 2 in oggetto, entrambe connesse all'attività artigianale del lotto. Il garage risulta accessibile esternamente mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mappale 257/4 ed è comunicante sia con l'abitazione (mapp. 257/1 - bene 3 del presente lotto 2) che con il laboratorio (mapp. 257/3 - bene 5 del presente lotto 2). Si segnala che tale locale risulta essere stato trasformato abusivamente in taverna mediante la sostituzione del portone carraio con un serramento fisso suddiviso in porta e finestra (foro architettonico invariato), l'installazione di attacchi cucina e di un

caminetto a legna. Tali difformità, come meglio descritto nei paragrafi successivi, dovranno essere oggetto di ripristini per ricondurre l'unità alla destinazione d'uso autorizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 257, Sub. 2, Zc. U, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19

Trattasi di fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi. L'unità composta da locali ad uso laboratorio, magazzini e uffici con servizi risulta accessibile mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mappale 257/4. Precisamente l'immobile, sviluppato nel solo piano terra, risulta articolato in: - ampio laboratorio per la lavorazione; - n. 2 magazzini di cui uno dotato di w.c.; - n. 2 uffici; - n. 2 locali spogliatoi con disimpegno e servizi igienici; - centrali termiche e locale tecnico; Sull'area comune (mappale 257/4) in aderenza all'unità sono state installate due tettoie che dovranno essere rimosse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 257, Sub. 3, Zc. U, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 265.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 420, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 887	Superficie	83,92 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità abitativa sono nella media. Si segnalano segni di muffe, negli angoli alti tra pareti e solai, e termoforesi nelle camere da letto esposte a nord, nonché segni di perdita di tenuta della doccia nel muro che separa la cucina dal bagno, ad altezza del battiscopa.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Gonzaga (MN) al civico n. 24 di Via L. Einaudi in una zona centrale del paese. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e balcone. A pertinenza dell'unità abitativa vi è una porzione di area cortiva esclusiva destinata a orto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità abitativa risulta occupata dall'esecutata, Sig.ra **** Omissis **** con il marito e la figlia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Via Einaudi n. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 420, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	13,10 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità sono discrete.		
Descrizione:	Trattasi di garage posto a piano seminterrato del fabbricato condominiale sito nel Comune di Gonzaga (MN) al civico n. 24 di Via L. Einaudi in una zona centrale del paese. Tale unità risulta accessibile solo esternamente mediante il passaggio sull'area cortiva comune del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità risulta utilizzata dall'esecutata, Sig.ra **** Omissis ****, dal marito e dalla figlia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 265.000,00

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 257, Sub. 1, Zc. U, Categoria A2	Superficie	289,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità abitativa versano in uno stato precario causato da importanti malfunzionamenti impiantistici così meglio descritti: La tubazione interrata del gas dal contatore (posto all'ingresso dell'area di proprietà) alla caldaia risulta danneggiata e per tale motivo la caldaia a servizio dell'abitazione non può funzionare. L'impianto di riscaldamento, composto da caldaia e sistema radiante a pavimento, non funziona da diversi anni. Prima del danneggiamento descritto l'occupante l'appartamento segnalava il verificarsi di perdite d'acqua dell'impianto a pavimento nel soggiorno. L'impianto di condizionamento composto da split a parete vetusti non è funzionante. Il piano cottura della cucina viene oggi alimentato da una bombola a gpl a propano per supplire alla mancanza del gas. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. Soltanto un caminetto a legna riscalda la cucina. Nelle camere da letto e nei bagni sono state posizionate delle stufette alimentate a corrente elettrica. Trattasi di interventi tampone. Allo stato attuale quindi l'abitazione è priva di un impianto di riscaldamento funzionante e conforme alle normative vigenti. L'abbattimento economico conseguente alla spesa cautelativa necessaria per gli interventi di indagine e ripristino impiantistico degli impianti di riscaldamento e condizionamento verrà considerato nel paragrafo relativo alla stima. Lo stato manutentivo generale che riguarda i luoghi risulta complessivamente carente anche per gli altri componenti.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento realizzato al piano primo del fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi. L'unità, connessa all'attività artigianale sottostante (bene 5 del presente lotto 2), risulta accessibile da un ingresso esclusivo posto a piano terra ed è composta da: ampio soggiorno, cucina con dispensa, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 4 bagni, lavanderia e ripostiglio. A pertinenza dell'abitazione vi sono un balcone ed un terrazzo, quest'ultimo ricavato sul lastrico solare del capannone sottostante. Si precisa che il vano d'ingresso del piano terra comunica direttamente con l'autorimessa (mapp. 257/2 - bene 4 del presente lotto 2). Si segnalano importanti malfunzionamenti impiantistici meglio descritti nei paragrafi descrittivi seguenti.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 257, Sub. 2, Zc. U, Categoria C6	Superficie	19,35 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità sono mediocri.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa inserita nel fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi. L'unità è da considerarsi pertinenza dell'abitazione di cui al bene 3 del lotto 2 in oggetto, entrambe connesse all'attività artigianale del lotto. Il garage risulta accessibile esternamente mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mappale 257/4 ed è comunicante sia con l'abitazione (mapp. 257/1 - bene 3 del presente lotto 2) che con il laboratorio (mapp. 257/3 - bene 5 del presente lotto 2). Si segnala che tale locale risulta essere stato trasformato abusivamente in taverna mediante la sostituzione del portone carraio con un serramento fisso suddiviso in porta e finestra (foro architettonico invariato), l'installazione di attacchi cucina e di un caminetto a legna. Tali difformità, come meglio descritto nei paragrafi successivi, dovranno essere oggetto di ripristini per ricondurre l'unità alla destinazione d'uso autorizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 5 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Via Fratelli Cervi n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 257, Sub. 3, Zc. U, Categoria C3	Superficie	824,90 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità sono mediocri. L'esecutata ha dichiarato che l'unità risulta in uno stato di inutilizzo da pochi anni. Si segnalano infiltrazioni provenienti dalla mancata tenuta della copertura in diversi punti del capannone. A causa del fermo degli impianti, il sottoscritto CTU non ha potuto verificarne il funzionamento.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato artigianale sito nel Comune di Gonzaga (MN) - Località Palidano al civico n. 19 di Via Fratelli Cervi. L'unità composta da locali ad uso laboratorio, magazzini e uffici con servizi risulta accessibile mediante il passaggio sull'area cortiva comune di cui al mappale 257/4. Precisamente l'immobile, sviluppato nel solo piano terra, risulta articolato in: - ampio laboratorio per la lavorazione; - n. 2 magazzini di cui uno dotato di w.c.; - n. 2 uffici; - n. 2 locali spogliatoi con disimpegno e servizi igienici; - centrali termiche e locale tecnico; Sull'area comune (mappale 257/4) in aderenza all'unità sono state installate due tettoie che dovranno essere rimosse.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità risulta occupata dalla Ditta esecutata, pur non essendo attiva.		