
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guernieri Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	16
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T.....	26

INCARICO

All'udienza del 10/01/2025, il sottoscritto Arch. Guernieri Cristiano, con studio in Via Principe Amedeo, 23 - 46100 - Mantova (MN), email c.guernieri@archiworld.it, PEC cristiano.guernieri@archiworldpec.it, Tel. 347 8918566, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Villetta - Trattasi di unità abitativa su due piani, tra loro collegati con scala interna, con circostante giardino esclusivo, composta da: al piano terra da rustico, bagno, ingresso, cucina, pranzo, tinello, portico e vano scala; al piano primo da loggia, disimpegno, un bagno, tre camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola ed un ripostiglio.

Staccato dall'abitazione, ma unito al garage esterno (bene n.2) al piano terra, un locale adibito a pollaio.

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.

L'immobile si inserisce nel tessuto residenziale di Bondeno di Gonzaga (MN), con tipologia mista e con ville unifamiliari nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa a 2 e 3 piani).

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto residenziale del Comune di Gonzaga con n.2 ingressi da giardino privato dalla via principale, uno pedonale e l'altro carrabile.

Lo scrivente Esperto Stimatore in data 20/08/2025, si recava alla presenza dell'esecutato **** Omissis **** presso l'immobile e il garage (bene n.2) posti a Bondeno di Gonzaga (MN).

In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Garage - Trattasi di Garage posto al piano terra, aderente al locale adibito a pollaio, posizionato nella stessa area dell' unità abitativa (bene n.1), ma staccato da essa, con circostante giardino esclusivo.

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.

L'immobile si inserisce nel tessuto residenziale di Bondeno di Gonzaga (MN), con tipologia mista e con ville unifamiliari nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa a 2 e 3 piani).

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto residenziale del Comune di Gonzaga con n.2 ingressi da giardino privato dalla via principale, uno pedonale e l'altro carrabile.

Lo scrivente Esperto Stimatore in data 20/08/2025, si recava alla presenza dell'esecutato **** Omissis **** presso l'immobile e il garage (bene n.2) posti a Bondeno di Gonzaga (MN).

In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta parzialmente priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati;
- il certificato di stato civile dell'esecutato non è presente.

La "Completezza documentazione ex art. 567" è valido anche per il bene n.2 garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta parzialmente priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati;
- il certificato di stato civile dell'esecutato non è presente.

La "Completezza documentazione ex art. 567" è valido anche per il bene n.1 villetta.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 13/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 13/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/18)

Nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE in data 28/07/2025 **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****, Atto N. 244 parte 1 serie A - anno 1981 - Comune di GUASTALLA (RE) (**** Omissis ****), risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 22/02/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 13/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 13/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/18)

Nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE in data 28/07/2025 **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****, Atto N. 244 parte 1 serie A - anno 1981 - Comune di GUASTALLA (RE)

(**** Omissis ****), risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 22/02/2025.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

L'unità abitativa confina da nord-ovest in senso orario con l'unità abitativa identificata al FG. 44 mapp.290, a nord-est con via Padania, a sud-est con l'unità abitativa identificata col mapp.292, e a sud-ovest con l'area identificata al mapp. 213.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Il garage confina da nord-ovest in senso orario con l'unità abitativa identificata al FG. 44 mapp.290, a nord-est con via Padania, a sud-est con l'unità abitativa identificata col mapp.292, e a sud-ovest con l'area identificata al mapp. 213.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	89,78 mq	1	89,78 mq	3,20 m	PT
Abitazione	106,28 mq	123,02 mq	1	123,02 mq	3,00 m	P1
Porticato	6,71 mq	6,98 mq	0,40	2,79 mq	3,20 m	PT
Loggia	6,98 mq	6,98 mq	0,40	2,79 mq	3,00 m	P1
Pollaio	4,70 mq	6,09 mq	0,20	1,22 mq	1,97 m	PT
Cortile	600,00 mq	600,00 mq	0,04	24,00 mq	0,00 m	
Rustico	40,89 mq	46,24 mq	0,20	9,25 mq	3,20 m	PT
Totale superficie convenzionale:				252,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è sito in zona residenziale della frazione Bondeno del Comune di Gonzaga; questo è raggiunto dai principali servizi pubblici: acqua, luce, telefono, fognature e mezzi pubblici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,74 mq	15,90 mq	0,70	11,13 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				11,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è sito in zona residenziale della frazione Bondeno del Comune di Gonzaga; questo è raggiunto dai principali servizi pubblici: acqua, luce, telefono, fognature e mezzi pubblici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291 Categoria LE
Dal 18/04/1986 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291 Categoria LE
Dal 30/06/1987 al 21/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 0,76 Piano PT-1
Dal 21/11/1987 al 23/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Piano PT-1
Dal 23/10/1997 al 29/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 480,82 Piano PT-1
Dal 29/08/2003 al 25/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 480,82

		Piano PT-1
Dal 25/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 221 mq mq Rendita € 480,82 Piano PT-1
Dal 09/11/2015 al 26/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 221 mq Rendita € 480,82 Piano PT-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 18/04/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291 Categoria LE
Dal 18/04/1986 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291 Categoria LE
Dal 30/06/1987 al 21/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 0,76 Piano PT-1
Dal 21/11/1987 al 23/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Piano PT-1
Dal 23/10/1997 al 29/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 25,31 Piano PT
Dal 29/08/2003 al 25/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 25,31 Piano PT
Dal 25/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Rendita € 25,31 Piano PT

Dal 09/11/2015 al 26/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 291, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 25,31 Piano PT
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	291	1	E089	A7	2	9,5	221 mq	480,82 €	PT-1	

Corrispondenza catastale

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

In merito al sopralluogo del 20/08/2025 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	291	2	E089	C6	2	14 mq	16 mq	25,31 €	PT	

Corrispondenza catastale

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

In merito al sopralluogo del 20/08/2025 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Dalle risultanze delle indagini presso i componenti uffici, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali o paesaggistici.

Le "Precisazioni" sono valide anche per il bene n.2 garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Dalle risultanze delle indagini presso i componenti uffici, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali o paesaggistici.

Le "Precisazioni" sono valide anche per il bene n.1 villetta.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

L'immobile risulta in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Non ci sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Il fabbricato complessivamente ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari, non è presente nessun ascensore interno; con manto di copertura in laterizio e parapetto metallico per il loggiato.

La villetta si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente così dislocati:

-al piano terra: da rustico, bagno, ingresso, cucina, pranzo, tinello, portico e vano scala;

-al piano primo: da loggia, disimpegno, un bagno, tre camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola ed un ripostiglio.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: struttura in muratura portante in laterizio;
- Soffitto/solaio: in laterizio;
- Divisorie interne e tramezzature: tavolato sp= 8cm in laterizio intonacato e tinteggiati;
- Copertura: in marsigliesi;
- Infissi interni ed esterni: porta d'ingresso non blindata e portone rustico in legno, finestre in legno con zanzariere, tapparelle in PVC, bancali in marmo e inferriate metalliche al piano terra, porte interne in legno tamburato;
- Pavimenti e rivestimenti: in gres;
- Scale interne: in marmo con parapetto metallico e corrimano in legno;
- Impianto termico è autonomo e funzionante a gas allacciato alla rete con la caldaia interna; il sistema è collegato a elementi radianti in ghisa;
- Impianto elettrico: è autonomo e completamente sottotraccia, in buone condizioni di manutenzione;
- Impianto idrico, sanitari e rubinetteria: buone condizioni di manutenzione.

Staccato dall'abitazione, ma unito al garage esterno (bene n.2) al piano terra, un locale adibito a pollaio.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: struttura in muratura portante in laterizio;
- Soffitto/solaio: copertura con ondulina metallica;
- Pavimento: in cemento;
- Infissi interni ed esterni: metallici

Per la bonifica della copertura in Eternit e relativa sostituzione con copertura metallica si stima un importo di euro 5.000,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Il fabbricato ha prospetti rivestiti con ondulina metallica tineggiata, con due aperture aperture, la copertura è realizzata con ondulina in fibrocemento.

Il garage è composto da un unico ambiente areato ed illuminato naturalmente.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: struttura in muratura portante in laterizio rivestita da ondulina metallica tineggiata;
- Copertura: in ondulina metallica;
- Infissi interni ed esterni: portone metallico, finestrello metallico;
- Pavimenti e rivestimenti: in cemento;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

L'immobile risulta occupato da:

- Debitrice **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****;
- Figlio maggiorenne **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****;
- Figlio minore **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****;
- Figlio minore **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****;
- Padre debitrice **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****;
- Madre debitrice **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

* A **** Omissis ****, la quota pari a 8/18 di piena proprietà degli immobili Gonzaga Foglio 44 Particella 291 Sub.1 Particella 291 Sub. 2 è pervenuta per atto di donazione accettata del 29/08/2003 Numero di repertorio 61816 Notaio PLANTAMURA ALFREDO Sede SUZZARA (MN) trascritto il 10/09/2003 nn. 12767/7923 da potere di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****;

* A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 5/18 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Gonzaga Foglio 44 Particella 291 Sub. 1 Particella 291 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 25/05/2005 Numero di repertorio 15584/4441 Notaio VALENZA FABIO Sede PARMA trascritto il 08/06/2005 mn. 8563/5115 da potere di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****;

* A **** Omissis **** e a **** Omissis **** la quota di 2/18 ciascuno in piena proprietà è pervenuta per

successione in morte di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis **** a **** Omissis **** Den.45-Vol. 344 trascritto il 05/11/1986 mn. 8469/5514

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità;

* A **** Omissis **** la restante quota di 6/18 è pervenuta per atto di compravendita del 24/10/1970 Notaio GIUSEPPE COCCONCELLI Numero repertorio 15397 trascritto il 28/10/1970 al n. 5446 R. P. da potere di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

* A **** Omissis ****, la quota pari a 8/18 di piena proprietà degli immobili Gonzaga Foglio 44 Particella 291 Sub.1 Particella 291 Sub. 2 è pervenuta per atto di donazione accettata del 29/08/2003 Numero di repertorio 61816 Notaio PLANTAMURA ALFREDO Sede SUZZARA (MN) trascritto il 10/09/2003 nn. 12767/7923 da potere di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****;

* A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 5/18 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Gonzaga Foglio 44 Particella 291 Sub. 1 Particella 291 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 25/05/2005 Numero di repertorio 15584/4441 Notaio VALENZA FABIO Sede PARMA trascritto il 08/06/2005 mn. 8563/5115 da potere di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****;

* A **** Omissis **** e a **** Omissis **** la quota di 2/18 ciascuno in piena proprietà è pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis **** a **** Omissis **** Den.45-Vol. 344 trascritto il 05/11/1986 mn. 8469/5514

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità;

* A **** Omissis **** la restante quota di 6/18 è pervenuta per atto di compravendita del 24/10/1970 Notaio GIUSEPPE COCCONCELLI Numero repertorio 15397 trascritto il 28/10/1970 al n. 5446 R. P. da potere di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 22/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia
Iscritto a Parma il 08/06/2005

Reg. gen. 8564 - Reg. part. 2128
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Percentuale interessi: 3,49 %
Rogante: Notaio Valenza Fabio
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 15585
N° raccolta: 4442

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
Iscritto a Roma il 20/02/2018
Reg. gen. 2243 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 124.256,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.128,42
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 19/02/2018
N° repertorio: 1413
N° raccolta: 6418
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
Iscritto a Roma il 01/07/2019
Reg. gen. 8142 - Reg. part. 1170
Quota: 1/1
Importo: € 122.185,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 61.092,74
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 28/06/2019
N° repertorio: 1744
N° raccolta: 6419
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
Iscritto a Roma il 21/11/2019
Reg. gen. 14404 - Reg. part. 2159
Quota: 1/1
Importo: € 44.570,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.285,38
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 20/11/2019
N° repertorio: 1805
N° raccolta: 6419
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Concessione a Garanzia
Iscritto a Parma il 28/05/2025
Reg. gen. 6962 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Percentuale interessi: 3,49 %
Rogante: Notaio Valenza Fabio
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 15585
N° raccolta: 4442

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Mantova il 30/12/2024
Reg. gen. 17570 - Reg. part. 12822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 22/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia
Iscritto a Parma il 08/06/2005
Reg. gen. 8564 - Reg. part. 2128
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Percentuale interessi: 3,49 %
Rogante: Notaio Valenza Fabio
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 15585
N° raccolta: 4442

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
 Iscritto a Roma il 20/02/2018
 Reg. gen. 2243 - Reg. part. 309
 Quota: 1/1
 Importo: € 124.256,84
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 62.128,42
 Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
 Data: 19/02/2018
 N° repertorio: 1413
 N° raccolta: 6418
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
 Iscritto a Roma il 01/07/2019
 Reg. gen. 8142 - Reg. part. 1170
 Quota: 1/1
 Importo: € 122.185,48
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 61.092,74
 Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
 Data: 28/06/2019
 N° repertorio: 1744
 N° raccolta: 6419
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
 Iscritto a Roma il 21/11/2019
 Reg. gen. 14404 - Reg. part. 2159
 Quota: 1/1
 Importo: € 44.570,76
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 22.285,38
 Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
 Data: 20/11/2019
 N° repertorio: 1805
 N° raccolta: 6419
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Concessione a Garanzia
 Iscritto a Parma il 28/05/2005
 Reg. gen. 6962 - Reg. part. 1281
 Quota: 1/1
 Importo: € 190.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 95.000,00
 Percentuale interessi: 3,49 %
 Rogante: Notaio Valenza Fabio
 Data: 25/05/2005
 N° repertorio: 15585
 N° raccolta: 4442

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Mantova il 30/12/2024
Reg. gen. 17570 - Reg. part. 12822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Il fabbricato ricade nell'"AMBITO URBANO CONSOLIDATO" del P.G.T. del Comune di Gonzaga e precisamente:
ART. 39 PR - "AREC" - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI
AREC 4 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (lf: 1.25 mc/mq)

Ambiti AREC 3 e AREC 4

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al comma 2 punto A del precedente art. 15PR, con le seguenti esclusioni: GSV, MgSV e Centri Comm. con SV > 500 mq; attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio - D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1^a e 2^a classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti i 600 mq di SLP.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dalla precedente lettera a), anche i seguenti usi:

- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidente rilevante dalla normativa vigente, nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;
- attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);
- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Il fabbricato ricade nell'"AMBITO URBANO CONSOLIDATO" del P.G.T. del Comune di Gonzaga e precisamente:
ART. 39 PR - "AREC" - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI
AREC 4 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (lf: 1.25 mc/mq)

Ambiti AREC 3 e AREC 4

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al comma 2 punto A del precedente art. 15PR, con le seguenti esclusioni: GSV, MgSV e Centri Comm. con SV > 500 mq; attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio - D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché

non inserite nella 1^a e 2^a classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti i 600 mq di SLP.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dalla precedente lettera a), anche i seguenti usi:

- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidente rilevante dalla normativa vigente, nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;
- attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);
- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

All'atto di accesso degli atti in Comune in data 08/09/2025 e 09/09/2025 si sono riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica Permesso di esecuzione lavori edili n.159/70 del 31/12/1970 per civile abitazione;
- Abitabilità del 21/12/1972;
- Pratica Sanatoria di opere edili abusive per costruzione autorimessa e pollaio n.179 del 30/10/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 20/08/2025 all'immobile pignorato si sono riscontrate difformità edilizie rispetto al titolo edilizio riscontrato in Comune e precisamente:

- P. terra nel rustico adiacente al garage: è stata aperta un finestrello sul prospetto sud, la struttura della copertura è con lastre in Eternit;
- P. terra scala e bagno di servizio invertiti e nuova tramezza in cartongesso nella zona pranzo;

Per regolarizzare le difformità "sanabili" e la relativa bonifica occorrerà presentare al Comune di Gonzaga un progetto di sanatoria, con oneri stimati circa in € 516,00, oltre al pagamento dei diritti di segreteria di circa € 100,00, fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Gonzaga, di € 1.500,00 per le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia.

Servirà una relazione "statica" per le modifiche attuate che cocorderà con l'ufficio tecnico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

All'atto di accesso degli atti in Comune in data 08/09/2025 e 09/09/2025 si sono riscontati i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica Permesso di esecuzione lavori edili n.159/70 del 31/12/1970 per civile abitazione;
- Abitabilità del 21/12/1972;
- Pratica Sanatoria di opere edili abusive per costruzione autorimessa e pollaio n.179 del 30/10/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1
Villetta - Trattasi di unità abitativa su due piani, tra loro collegati con scala interna, con circostante giardino esclusivo, composta da: al piano terra da rustico, bagno, ingresso, cucina, pranzo, tinello, portico e vano scala; al piano primo da loggia, disimpegno, un bagno, tre camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola ed un ripostiglio. Staccato dall'abitazione, ma unito al garage esterno (bene n.2) al piano terra, un locale adibito a pollaio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 291, Sub. 1, Zc. E089, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.782,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T
Garage - Trattasi di Garage posto al piano terra, aderente al locale adibito a pollaio, posizionato nella stessa area dell' unità abitativa (bene n.1), ma staccato da essa, con circostante giardino esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 291, Sub. 2, Zc. E089, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.339,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1	252,85 mq	450,00 €/mq	€ 113.782,50	100,00%	€ 113.782,50
Bene N° 2 - Garage Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T	11,13 mq	300,00 €/mq	€ 3.339,00	100,00%	€ 3.339,00
				Valore di stima:	€ 117.121,50

Valore di stima: € 117.121,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2116,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€

Valore finale di stima: € 98.000,00

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.

Mantova, li 10/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guernieri Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 06/11/1986)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali e storiche (Aggiornamento al 26/07/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/07/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione notarile Ventennale (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato residenza storico (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato stato di famiglia (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Anagrafico di Stato civile (Aggiornamento al 28/07/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1
Villetta - Trattasi di unità abitativa su due piani, tra loro collegati con scala interna, con circostante giardino esclusivo, composta da: al piano terra da rustico, bagno, ingresso, cucina, pranzo, tinello, portico e vano scala; al piano primo da loggia, disimpegno, un bagno, tre camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola ed un ripostiglio. Staccato dall'abitazione, ma unito al garage esterno (bene n.2) al piano terra, un locale adibito a pollaio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 291, Sub. 1, Zc. E089, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nell'"AMBITO URBANO CONSOLIDATO" del P.G.T. del Comune di Gonzaga e precisamente: ART. 39 PR - "AREC" - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AREC 4 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (lf: 1.25 mc/mq) Ambiti AREC 3 e AREC 4 a) Destinazioni principali ammesse: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al comma 2 punto A del precedente art. 15PR, con le seguenti esclusioni: GSV, MgSV e Centri Comm. con SV> 500 mq; attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio - D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1^ e 2^ classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti i 600 mq di SLP. b) Destinazioni Vietate: Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dalla precedente lettera a), anche i seguenti usi: • attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidente rilevante dalla normativa vigente, nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; • attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); • macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T
Garage - Trattasi di Garage posto al piano terra, aderente al locale adibito a pollaio, posizionato nella stessa area dell' unità abitativa (bene n.1), ma staccato da essa, con circostante giardino esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 291, Sub. 2, Zc. E089, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nell'"AMBITO URBANO CONSOLIDATO" del P.G.T. del Comune di Gonzaga e precisamente: ART. 39 PR - "AREC" - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AREC 4 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa (lf: 1.25 mc/mq) Ambiti AREC 3 e AREC 4 a) Destinazioni principali ammesse: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al comma 2 punto A del precedente art. 15PR, con le seguenti esclusioni: GSV, MgSV e Centri Comm. con SV> 500 mq; attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio - D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1^ e 2^ classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti i 600 mq di SLP. b) Destinazioni Vietate: Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dalla precedente lettera a), anche i seguenti usi: • attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidente rilevante dalla normativa vigente, nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; • attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); • macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 98.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T-P.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 291, Sub. 1, Zc. E089, Categoria A7	Superficie	252,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Villetta - Trattasi di unità abitativa su due piani, tra loro collegati con scala interna, con circostante giardino esclusivo, composta da: al piano terra da rustico, bagno, ingresso, cucina, pranzo, tinello, portico e vano scala; al piano primo da loggia, disimpegno, un bagno, tre camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola ed un ripostiglio. Staccato dall'abitazione, ma unito al garage esterno (bene n.2) al piano terra, un locale adibito a pollaio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: -Debitrice **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****, - Figlio maggiorenne **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****; -Figlio minore **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****; -Figlio minore **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****; -Padre debitrice **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****; -Madre debitrice **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - via Padania 6/BIS, piano P.T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 291, Sub. 2, Zc. E089, Categoria C6	Superficie	11,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Garage - Trattasi di Garage posto al piano terra, aderente al locale adibito a pollaio, posizionato nella stessa area dell' unità abitativa (bene n.1), ma staccato da essa, con circostante giardino esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T-P.1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia
Iscritto a Parma il 08/06/2005
Reg. gen. 8564 - Reg. part. 2128
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Percentuale interessi: 3,49 %
Rogante: Notaio Valenza Fabio
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 15585
N° raccolta: 4442
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
Iscritto a Roma il 20/02/2018
Reg. gen. 2243 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 124.256,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.128,42
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 19/02/2018
N° repertorio: 1413
N° raccolta: 6418
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
Iscritto a Roma il 01/07/2019
Reg. gen. 8142 - Reg. part. 1170
Quota: 1/1
Importo: € 122.185,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 61.092,74
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 28/06/2019
N° repertorio: 1744
N° raccolta: 6419
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
Iscritto a Roma il 21/11/2019
Reg. gen. 14404 - Reg. part. 2159
Quota: 1/1
Importo: € 44.570,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.285,38
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 20/11/2019
N° repertorio: 1805
N° raccolta: 6419

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Parma il 28/05/2025
Reg. gen. 6962 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Percentuale interessi: 3,49 %
Rogante: Notaio Valenza Fabio
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 15585
N° raccolta: 4442

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA PADANIA 6/BIS, PIANO P.T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Parma il 08/06/2005
Reg. gen. 8564 - Reg. part. 2128
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Percentuale interessi: 3,49 %
Rogante: Notaio Valenza Fabio
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 15585
N° raccolta: 4442

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento

Iscritto a Roma il 20/02/2018
Reg. gen. 2243 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 124.256,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.128,42
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 19/02/2018
N° repertorio: 1413
N° raccolta: 6418

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
 Iscritto a Roma il 01/07/2019
 Reg. gen. 8142 - Reg. part. 1170
 Quota: 1/1
 Importo: € 122.185,48
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 61.092,74
 Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
 Data: 28/06/2019
 N° repertorio: 1744
 N° raccolta: 6419
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
 Iscritto a Roma il 21/11/2019
 Reg. gen. 14404 - Reg. part. 2159
 Quota: 1/1
 Importo: € 44.570,76
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 22.285,38
 Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
 Data: 20/11/2019
 N° repertorio: 1805
 N° raccolta: 6419
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Concessione a Garanzia
 Iscritto a Parma il 28/05/2025
 Reg. gen. 6962 - Reg. part. 1281
 Quota: 1/1
 Importo: € 190.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 95.000,00
 Percentuale interessi: 3,49 %
 Rogante: Notaio Valenza Fabio
 Data: 25/05/2005
 N° repertorio: 15585
 N° raccolta: 4442