
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodighiero Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 26/05/2025, il sottoscritto Arch. Rodighiero Mauro, con studio in Via Tito Speri, 25 - 46100 - Mantova (MN), email mauro.rodighiero@4piu2architetti.it, PEC mauro.rodighiero@archiworldpec.it, Tel. 338 3486844, Fax 0376 327934, 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 San Benedetto Po (MN) - stradello Gorgo, 59

DESCRIZIONE

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 29 agosto 2025, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale e dall'area scoperta di pertinenza, siti nel centro abitato di Gorgo, frazione di San Benedetto Po (MN), in stradello Gorgo n°59.

Si tratta di una unità abitativa che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani più sottotetto; accessibile dalla pubblica via attraversando un percorso tra altre proprietà privo di pavimentazioni.

Stradello Gorgo è una strada a doppio senso di marcia provvista di illuminazione pubblica che attraversa e definisce questo borgo nato lungo il corso del fiume Po.

Si individuano un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale, dall'area cortiliva di pertinenza e da un locale rustico che qui insiste in un corpo di fabbrica distaccato.

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.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che:

- trattasi di unità immobiliare residenziale;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione del fabbricato residenziale;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che i beni immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato, come persona fisica per la quota di 1/1. Pertanto, la vendita immobiliare, inerente l'unità immobiliare pignorata ed in argomento, non sarà soggetta ad IVA, ovvero non è possibile esercitare l'opzione di imponibilità IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - stradello Gorgo, 59

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità residenziale oggetto di esecuzione immobiliare:

- ragioni del Fg.24 Mapp.450;
- ragioni del Fg.24 Mapp.451;
- ragioni del Fg.24 Mapp.452;
- ragioni del Fg.24 Mapp.582;
- ragioni del Fg.24 Mapp.563;
- ragioni del Fg.24 Mapp.445.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	30,95 mq	37,90 mq	1	37,90 mq	2,95 m	terra
Locale di deposito	8,80 mq	11,65 mq	0,20	2,33 mq	2,80 m	terra
Abitazione piano primo	27,15 mq	32,69 mq	1	32,69 mq	2,93 m	primo
Cortile	64,00 mq	64,00 mq	0,18	11,52 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				84,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	84,44 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 450, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 0,17 Piano PT-1 Graffato 451/1
Dal 04/08/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 450, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 0,17 Piano PT-1 Graffato 451/1
Dal 01/01/1992 al 29/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 450, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 104,84 Piano PT-1 Graffato 451/1
Dal 29/05/1998 al 03/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 688 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano PT-1 Graffato 689
Dal 03/09/1998 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 688 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano PT-1 Graffato 689
Dal 19/06/2003 al 07/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 688 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano PT-1 Graffato 689
Dal 07/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 688 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 227,24 Piano PT-1 Graffato 689

Dal 09/11/2015 al 13/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 688 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 227,24 Piano PT-1 Graffato 689
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	688			A3	1	5,5	72 mq	227,24 €	PT-1	689

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare di cui al presente bene risulta identificata e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali; All’atto del sopralluogo eseguito in data 29/08/2025, non sono state riscontrate sostanziali differenze tra la planimetria catastale datata 29/05/1998 e lo stato dei luoghi. Si rileva la costruzione di un locale, adiacente al rustico, adibito a deposito, realizzato utilizzando pannelli coibentati prefabbricati. Tale costruzione non presenta le caratteristiche per essere sanata, si giudica inoltre il costo del suo smaltimento minore rispetto a quello necessario per una eventuale sanatoria edilizia. Si ritiene pertanto, ai fini della vendita dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si debba riferirsi alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali datata 29/05/1998.

PATTI

L'immobile, all'atto del sopralluogo effettuato in data 29/08/2025 risultava abitato dal proprietario esecutato e dai suoi familiari.
Lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare ricerca di eventuali contratti di locazione o comodato d'uso registrati presso gli uffici della Agenzia delle Entrate di Mantova. Tale ricerca ha avuto risultato nullo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (29/08/2025) l'immobile pignorato, la cui ristrutturazione è riconducibile all’anno 1973, presentava uno stato conservativo generale sufficiente. Si rilevano alcune macchie di umidità nel locale bagno, in corrispondenza dello sfciato a parete del bollitore.

Si rimanda alla allegata documentazione fotografica esplicativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riporta quanto citato nell'atto di compravendita, relativo all'immobile di cui alla presente perizia, redatto dal notaio **** Omissis **** in data 03/09/1998:

" Si vende e si acquista nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione e pertinenza, con gli inerenti diritti, usi, comunioni e servitù attive e passive, come praticate e legalmente costituite, con il diritto di accesso dalla strada Comunale Gorgo a mezzo della vodagione esistente in comunione con altre proprietà, nonchè con diritto di passaggio sulla corte comune (mappale 475), sia per accedere alla casa, sia per accedere al rustico, nonchè con (1) "

" (1) Adde "diritto di passaggi su stradello che insiste sui mapp. 451 e 449 sempre per accedere alla corte e al rustico" ".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'oggetto del pignoramento, come si è potuto constatare durante il sopralluogo effettuato in data 29/08/2025, risulta essere costituito da una unità residenziale sita in un edificio in linea e dal locale rustico di pertinenza inserito nell'area cortiliva esclusiva nei pressi di San Benedetto Po, in località Gorgo.

Nel dettaglio, l'unità residenziale si distribuisce su due piani con accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via attraversando uno stradello sterrato con servitù di passaggio;

L'abitazione ha accesso diretto dedicato dal percorso comune, l'ingresso avviene direttamente nel locale soggiorno, attraversando il soggiorno si giunge al vano scale oltre al quale si trova la cucina, dalla cucina si può accedere al bagno dotato di antibagno.

Tutti i locali, ad esclusione dell'antibagno e del vano scala, sono areati ed illuminati naturalmente ed hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

Uscendo dalla cucina, sul retro dell'abitazione, si trova uno spazio cortilivo parzialmente pavimentato in piastrelle di monocotture e parzialmente in calcestruzzo, al margine di questo è costruito un locale definito "rustico", questo è un unico ambiente dotato di copertura ad una falda provvisto di porta di accesso e di una finestra. Si rileva la costruzione di un locale, adiacente al rustico, adibito a deposito, realizzato utilizzando pannelli coibentati prefabbricati presenta altezza interna pari a circa 2,00 m. Tale costruzione non presenta le caratteristiche per essere sanata, si giudica inoltre il costo del suo smaltimento minore rispetto a quello necessario per una eventuale sanatoria edilizia.

Tornando all'interno dell'abitazione e salendo al piano primo si trovano due camere da letto, la prima prospettante sul fronte principale, la seconda verso il cortile retrostante. Dalla prima camera, una botola a soffitto, permette di accedere ad un locale ricavato nel sottotetto il quale però non presenta le caratteristiche per essere abitabile.

Riguardo la struttura dell'immobile si rilevano pareti esterne costituite da blocchi di laterizio; solai in laterocemento.

Si rilevano le seguenti finiture:

- pareti intonacate, con finiture al civile, successivamente tinteggiate;
- pavimentazioni in ceramica monocottura;
- battiscopa in legno;
- rivestimenti della zona cucina e del bagno in monocottura;
- serramenti interni costituiti da porte di legno ad anta battente;
- serramenti esterni in pvc con doppio vetro, sistema di oscuramento con tende esterne;
- bancali esterni e soglie in marmo;
- servizio igienico dotato di lavabo, doccia, water e bidet.

Riguardo agli impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento con sistema di stufe a gas a parete, generalmente disinstallate;
- stufa a pellet con canalizzazione del calore installata nel pianerottolo della scala;
- bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria installato in bagno;
- impianto di raffrescamento con una unità interna posta in ogni camera da letto ed unità esterna installata nel sottotetto;
- impianto idro-sanitario con sistema di distribuzione sottotraccia;
- impianto elettrico con sistema di distribuzione sottotraccia;
- impianto televisivo e telefonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, all'atto del sopralluogo datato 29/08/2025 risultava essere abitato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/1998 al 13/05/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bellutti Natale	03/09/1998	84620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova	12/09/1998	8510	5734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 09/11/2009
Reg. gen. 13939 - Reg. part. 3026
Importo: € 110.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 55.000,00

- **ipoteca della Riscossione** derivante da avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Mantova il 11/12/2019

Reg. gen. 15379 - Reg. part. 2336

Importo: € 126.797,68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 63.398,84

Data: 11/12/2019

N° repertorio: 15379

N° raccolta: 2336

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 13/05/2025

Reg. gen. 6209 - Reg. part. 4389

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinentziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'" normata dall'art 7 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio Comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di San Benedetto Po in data 29/07/2025 per l'unità immobiliare di cui al presente Bene si relaziona quanto segue:

- DENUNCIA DI OPERE EDILI prot. 5772 del 19/07/1973 a firma del geom. **** Omissis **** per l'ammodernamento di un fabbricato di civile abitazione di proprietà del sig. **** Omissis ****.
- LICENZA DI COSTRUZIONE prot. 5772/101 datata 05/11/1973 per la sistemazione della casa di civile abitazione di proprietà del sig. **** Omissis ****.
- DOMANDA DI LICENZA PER OPERE EDILI prot. 2506 del 23/04/1977 a firma del geom. **** Omissis **** per la realizzazione di un nuovo ripostiglio di proprietà del sig. **** Omissis ****.
- CONCESSIONE EDILIZIA prot. 2506 del 24/06/1977 per la costruzione di un locale rustico di proprietà del sig. **** Omissis ****.

- DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA prot. 699 del 20/01/1993 a firma del geom. **** Omissis **** per l'ampliamento di un corpo rustico esistente e per la demolizione di un altro annesso a proprietà limitrofa per conto del sig. **** Omissis ****
- CONCESSIONE EDILIZIA 6/93 prot. 699 del 17/02/1993 per l'ampliamento di un rustico esistente di proprietà del sig. **** Omissis ****
- AUTORIZZAZIONE ALLA PROROGA DEI TERMINI DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 6/93 datata 08/04/1997 per mesi 12.

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame della planimetria catastale datata 29/05/1998 agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali, nonché dal sopralluogo effettuato in data 29/08/2025 al fine di definire la conformità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione della planimetria catastale succitata ed alle risultanze delle autorizzazioni edilizie depositati agli atti del Comune di San Benedetto Po.

Nel dettaglio si rilevano:

- incongruenze nella dimensione del bagno, e mancanza del locale antibagno presente nei luoghi,
- incongruenze nelle dimensioni riportate di tutte le aperture,
- errore grafico nella rappresentazione della scala negli elaborati grafici allegati all'istanza dell'anno 1973,
- incongruenza nell'altezza dei locali sia al piano terreno che al piano primo.

Tali incongruenze sono giudicate sanabili attraverso la presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria ed il pagamento della prevista sanzione, si quantifica l'importo per la regolarizzazione dello stato dei luoghi in complessivi 6.000,00 €.

Si rileva la costruzione di un locale, adiacente al rustico, adibito a deposito. realizzato utilizzando pannelli coibentati prefabbricati. Tale costruzione non presenta le caratteristiche per essere sanata, si giudica inoltre il costo del suo smaltimento minore rispetto a quello necessario per una eventuale sanatoria edilizia.

Si considera il costo della demolizione della superfetazione e dello smaltimento del materiale di risulta in complessivi 1.500,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - stradello Gorgo, 59
Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 29 agosto 2025, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale e dall'area scoperta di pertinenza, siti nel centro abitato di Gorgo, frazione di San

Benedetto Po (MN), in stradello Gorgo n°59. Si tratta di una unità abitativa che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani più sottotetto; accessibile dalla pubblica via attraversando un percorso tra altre proprietà privo di pavimentazioni. Stradello Gorgo è una strada a doppio senso di marcia provvista di illuminazione pubblica che attraversa e definisce questo borgo nato lungo il corso del fiume Po. Si individuano un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale, dall'area cortiliva di pertinenza e da un locale rustico che qui insiste in un corpo di fabbrica distaccato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 688, Categoria A3, Graffato 689

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

Valore di stima del bene: € 37.998,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Benedetto Po (MN) - stradello Gorgo, 59	84,44 mq	450,00 €/mq	€ 37.998,00	100,00%	€ 37.998,00
Valore di stima:					€ 37.998,00

Valore di stima: € 37.998,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€
Altro	1500,00	€

Valore finale di stima: € 30.000,00

A seguito dei deprezzamenti considerati si arrotonda il valore del compendio immobiliare oggetto di pignoramento alla cifra di 30.000,00 €.

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 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rodighiero Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - inquadramento territoriale dei beni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - per immobile (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storica immobile (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/05/1998)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 03/09/1998)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 5775-1973
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 2506-1977
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 6-1993
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - proroga dei termini anno 1997
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza storico (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - pgt
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di verifica esecuzioni immobiliari
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 29/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - riassunto identificativi catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Benedetto Po (MN) - stradello Gorgo, 59

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 29 agosto 2025, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale e dall'area scoperta di pertinenza, siti nel centro abitato di Gorgo, frazione di San Benedetto Po (MN), in stradello Gorgo n°59. Si tratta di una unità abitativa che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani più sottotetto; accessibile dalla pubblica via attraversando un percorso tra altre proprietà privo di pavimentazioni. Stradello Gorgo è una strada a doppio senso di marcia provvista di illuminazione pubblica che attraversa e definisce questo borgo nato lungo il corso del fiume Po. Si individuano un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale, dall'area cortiliva di pertinenza e da un locale rustico che qui insiste in un corpo di fabbrica distaccato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 688, Categoria A3, Graffato 689

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

Destinazione urbanistica: Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'" normata dall'art 7 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio Comunale.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - stradello Gorgo, 59		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 688, Categoria A3, Graffato 689	Superficie	84,44 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (29/08/2025) l'immobile pignorato, la cui ristrutturazione è riconducibile all'anno 1973, presentava uno stato conservativo generale sufficiente. Si rilevano alcune macchie di umidità nel locale bagno, in corrispondenza dello sfiato a parete del bollitore. Si rimanda alla allegata documentazione fotografica esplicativa.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 29 agosto 2025, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale e dall'area scoperta di pertinenza, siti nel centro abitato di Gorgo, frazione di San Benedetto Po (MN), in stradello Gorgo n°59. Si tratta di una unità abitativa che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani più sottotetto; accessibile dalla pubblica via attraversando un percorso tra altre proprietà privo di pavimentazioni. Stradello Gorgo è una strada a doppio senso di marcia provvista di illuminazione pubblica che attraversa e definisce questo borgo nato lungo il corso del fiume Po. Si individuano un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale, dall'area cortiliva di pertinenza e da un locale rustico che qui insiste in un corpo di fabbrica distaccato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile, all'atto del sopralluogo datato 29/08/2025 risultava essere abitato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e dai suoi familiari.		