

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caleffi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.927,14	23

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra.....	24



In data 08/11/2024, il sottoscritto Geom. Caleffi Marco, con studio in Via Tazzoli, 2 - 46013 - Canneto sull'Oglio (MN), email info@studiotecnicocaleffi.it, PEC marco.caleffi@geopec.it, Tel. 338 4823441, Fax 0376 1851267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

appartamento composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, bagno e balcone il tutto sito al secondo ed ultimo piano di palazzina signorile denominata "Condominio Rosario" sita in zona residenziale di recente realizzazione all'interno del Comune di Gonzaga, ben servita da urbanizzazioni, vicina alla rete viaria principale, poco distante dal centro storico.

Disponibile il garage (vedasi bene n. 2)

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 COLLI 6, PIANO TERRA

autorimessa di buone dimensioni annessa ad appartamento al secondo piano, il tutto posto all'interno della palazzina signorile denominata "Condominio Rosario" sita in zona residenziale di recente realizzazione all'interno del Comune di Gonzaga, ben servita da urbanizzazioni, vicina alla rete viaria principale, poco distante dal centro storico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

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)

con documento protocollo 10899/2023 dell'Ufficio anagrafe del Comune di Gonzaga l'esecutata modificava le proprie generalità da **** Omissis **** a **** Omissis **** (vedasi attestazione rilasciata dal Comune di Gonzaga il 31/08/2024 - in atti)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

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)

con documento protocollo 10899/2023 dell'Ufficio anagrafe del Comune di Gonzaga l'esecutata modificava le proprie generalità da **** Omissis **** a **** Omissis **** (vedasi attestazione rilasciata dal Comune di Gonzaga il 31/08/2024 - in atti)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, altra unità stesso mappale (sub. 18), corridoio comune

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

da nord in senso orario: altro garage (sub. 35), portico e corte comuni (sub. 39), altro garage (sub. 33) affaccio su portico e corte comuni (sub. 39)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,60 mq	66,87 mq	1	66,87 mq	2,72 m	2
Balcone scoperto	6,30 mq	6,60 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				68,37 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'incidenza condominiale è stimata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,26 mq	20,58 mq	1	20,58 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				20,58 mq		

Incidenza condominiale:	1,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	20,79 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'incidenza condominiale è stimata

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/2003 al 20/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 549, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 20/10/2004 al 07/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 549, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 07/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 549, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 549, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 155,45 Piano 2

L'intestazione catastale riporta ancora il vecchio cognome dell'esecutata, pertanto in data 31/01/2025 prot.7930 è stata inoltrata dal CTU istanza di rettifica. Alla data di deposito della perizia detta istanza era ancora in itinere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/2003 al 20/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 549, Sub. 34 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18

		Rendita € 44,62 Piano terra
Dal 20/10/2004 al 07/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 549, Sub. 34 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 44,62 Piano terra
Dal 07/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 549, Sub. 34 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 44,62 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 549, Sub. 34 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 44,62 Piano terra

L'intestazione catastale riporta ancora il vecchio cognome dell'esecutata, pertanto in data 31/01/2025 prot.7930 è stata inoltrata dal CTU istanza di rettifica. Alla data di deposito della perizia detta istanza era ancora in itinere.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	549	19		A3	4	3,5	69 mq	155,45 €	2	

Corrispondenza catastale

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

il terreno su cui è stato edificato l'immobile in oggetto era precedentemente identificato dalle particelle 549-550 del fg. 21 di Gonzaga

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	549	34		C6	4	18	21 mq	44,62 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

il terreno su cui è stato edificato l'immobile in oggetto era precedentemente identificato dalle particelle 549-550 del fg. 21 di Gonzaga

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

l'accesso avviene attraverso manufatto di ingresso comune dotato di pensilina e cancello pedonale diretto su via Colli 6 e da qui verso il vano scala comune contraddistinto dalla lettera D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

l'accesso avviene da cancello carraio esistente su via Colli attraverso la corte comune

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

nulla da rilevare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

lo stato conservativo dell'alloggio è buono anche se necessita qualche piccolo intervento di manutenzione ordinaria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

lo stato conservativo del garage è buono anche se necessita qualche piccolo intervento di manutenzione ordinaria

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

Dati provenienti dall'atto di provenienza: oltre alle porzioni di cui all'art. 1117 del CC sono parti comuni: il mapp. 549 sub. 41 e sub. 42 (identificanti gli ingressi ed i vani scala) il sub. 39 (area cortiliva) ed il sub. 40 (locale autoclave). Si precisa che il sub. 41 corrisponde al vano scala della porzione di palazzina in cui non è compresa la presente unità per cui si rimanda al regolamento condominiale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

Secondo quanto indicato nell'atto di provenienza sono parti comuni: oltre alle porzioni di cui all'art. 1117 del C.Civile, il mapp. 549 sub. 41 e sub. 42 (identificanti gli ingressi ed i vani scala) il sub. 39 (area cortiliva) ed il sub. 40 (locale autoclave).

NB: Si precisa che il sub. 41 corrisponde al vano scala della porzione di palazzina in cui non è compresa la presente unità per cui si rimanda al regolamento condominiale

Secondo quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale n. 000159081 prot. del 01/08/2003 le uniche parti comuni, oltre a quelle di cui all'art. 1117 CC, sono quelle rappresentate dal sub. 39 (area cortiliva comune) della part. 549.

Si ritiene che quest'ultima sia quella più coerente con lo stato di fatto atteso che l'autorimessa non ha alcun collegamento con le altre parti comuni (vani scala e ingressi)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

nulla da rilevare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

nulla da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

La palazzina condominiale è in muratura e cemento armato con pareti intonacate e tinteggiate. alcune parti sono in cemento armato a vista, i balconi in mattoni a vista, tetto a falde, pavimentazioni esterne in grès e

masselli di cemento, delimitazione cortile con muretto e elementi metallici. Lo stato di conservazione è discreto in quanto necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (facciate e pavimentazioni esterne)

L'ALLOGGIO è con pareti in muratura intonacata e tinteggiata, pavimento e rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte interne in legno tamburato tinta noce, serramenti esterni in legno tinta naturale con vetro-camera, zanzariere avvolgibili, oscuranti esterni in pvc avvolgibile in cassonetto interno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas installata in cucina, radiatori in ghisa, impianto elettrico autonomo in buono stato, videocitofono (disinstallato a livello condominiale e sostituito da citofono normale) portoncino di ingresso blindato, sanitari del bagno bianchi con doccia, pavimento del balcone in grès. L'altezza interna è di mt. 2.70

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

La palazzina condominiale è in muratura e cemento armato con pareti intonacate e tinteggiate. alcune parti sono in cemento armato a vista, i balconi in mattoni a vista, tetto a falde, pavimentazioni esterne in grès e masselli di cemento, delimitazione cortile con muretto e elementi metallici. Lo stato di conservazione è discreto in quanto necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (facciate e pavimentazioni esterne)

L'AUTORIMESSA è con pareti in muratura intonacata e tinteggiata, pavimento in mattonelle di ceramica, porta di ingresso metallica con apertura basculante manuale, finestra in legno tinta naturale con vetro-camera, impianto elettrico collegato all'alloggio.

Fra i fattori di pregio l'altezza interna di mt. 2.70 e la presenza di una finestra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

in uso all'esecutata che vive sola

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

in uso dalla esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2001 al 20/10/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Omero Araldi	13/03/2001	59079		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		agenzia di Mantova	03/04/2001	4261	2836	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/10/2004 al 07/01/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Omero Araldi	20/10/2004	66733	14917	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		agenzia di Mantova	12/11/2004	16487	9797	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/04/2011 al 14/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Francesco Tafuri	07/04/2011	5272	4308	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		agenzia di Mantova	03/05/2011	5513	3210	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'atto di provenienza del 07/04/2011: la porzione immobiliare viene trasferita con tutti i diritti, obblighi, oneri, servitù e prescrizioni quali derivanti dalla convenzione urbanistica disciplinante la lottizzazione denominata "Colli" stipulata con il Comune di Gonzaga con atto autenticato nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 n. 65292/11304 di rep. debitamente registrato e trascritti a Mantova il 19/12/1997 ai nn. 11501/7790 i cui oneri ed obblighi sono già stati adempiuti dal dante causa del venditore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2001 al 20/10/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Omero Araldi	13/03/2001	59079	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia di Mantova	03/04/2001	4261	2836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004 al 07/01/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Omero Araldi	20/10/2004	66733	14917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia di Mantova	12/11/2004	16487	9797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2011 al 14/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Tafuri	07/04/2011	5272	4308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia di Mantova	03/05/2011	5513	3210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'atto di provenienza del 07/04/2011: la porzione immobiliare viene trasferita con tutti i diritti, obblighi, oneri, servitù e prescrizioni quali derivanti dalla convenzione urbanistica disciplinante la lottizzazione denominata "Colli" stipulata con il Comune di Gonzaga con atto autentificato nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 n. 65292/11304 di rep. debitamente registrato e trascritti a Mantova il 19/12/1997 ai nn. 11501/7790 i cui oneri ed obblighi sono già stati adempiuti dal dante causa del venditore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 03/05/2011
Reg. gen. 5514 - Reg. part. 1114
Importo: € 139.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.000,00
Rogante: Notaio Omero Araldi
Data: 07/04/2011
N° repertorio: 5273
N° raccolta: 4309
Note: Alla data di stipula il nome dell'esecutata era ##POLOZ OKSANA"

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 23/10/2024
Reg. gen. 13942 - Reg. part. 10143
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Con atto dep. il 20/01/2025 il procedente (ALTEA SPV srl) è intervenuto anche per la residua ed ulteriore somma di euro 78.423,94

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 03/05/2011
Reg. gen. 5514 - Reg. part. 1114
Importo: € 139.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.000,00
Rogante: Notaio Omero Araldi
Data: 07/04/2011
N° repertorio: 5273
N° raccolta: 4309
Note: Alla data di stipula il nome dell'esecutata era ##POLOZ OKSANA"

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 23/10/2024
Reg. gen. 13942 - Reg. part. 10143
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Con atto dep. il 20/01/2025 il procedente (ALTEA SPV srl) è intervenuto anche per la residua ed ulteriore somma di euro 78.423,94

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

Nello strumento urbanistico generale vigente (PGT) il bene in oggetto è classificato all'interno della zona urbanistica definita "Tessuto urbano consolidato di tipo residenziale" AREC 1 (vedasi normativa di base allegata)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

Nello strumento urbanistico generale vigente (PGT) il bene in oggetto è classificato all'interno della zona urbanistica definita "Tessuto urbano consolidato di tipo residenziale" AREC 1 (vedasi normativa di base allegata)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

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.

L'edificio è stato costruito in dipendenza della Concessione edilizia n. 49/2001 rilasciata dal Comune di Gonzaga il 20/03/2001 e successiva Concessione Edilizia n. 208/2002 del 10/04/2003, oltre a DIA del 10/04/2003.

In data 04/05/2004 con prot. 7105 il Comune di Gonzaga, sulla base dei titoli rilasciati, ha attestato l'agibilità del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

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.

L'edificio è stato costruito in dipendenza della Concessione edilizia n. 49/2001 rilasciata dal Comune di Gonzaga il 20/03/2001 e successiva Concessione Edilizia n. 208/2002 del 10/04/2003, oltre a DIA del 10/04/2003.

In data 04/05/2004 con prot. 7105 il Comune di Gonzaga, sulla base dei titoli rilasciati, ha attestato l'agibilità del bene.

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

vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 760,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.788,47

I dati sopra esposti sono stati forniti in data 30/01/2025 dall'Amministratore. Lo stesso ha anche precisato:
1. che il debito verso l'esecutata è maggiore della cifra sopra indicata ma non è ancora stato esattamente calcolato in quanto non è ancora stato redatto il consuntivo dell'anno 2024
2. che le tabelle millesimali utilizzate dal precedente amministratore sono diverse da quelle indicate nel regolamento condominiale; ciò nonostante sono sempre state utilizzate e mai contestate.
Attualmente quindi la quota millesimale del bene è di 34.740/1000

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

I dati sopra esposti sono stati forniti in data 30/01/2025 dall'Amministratore. Lo stesso ha anche precisato:

1. che il debito verso l'esecutata è maggiore della cifra sopra indicata ma non è ancora stato esattamente calcolato in quanto non è ancora stato redatto il consuntivo dell'anno 2024
2. che le tabelle millesimali utilizzate dal precedente amministratore sono diverse da quelle indicate nel regolamento condominiale; ciò nonostante sono sempre state utilizzate e mai contestate. Attualmente quindi la quota millesimale del bene è di 16.200/1000

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2 appartamento composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, bagno e balcone il tutto sito al secondo ed ultimo piano di palazzina signorile denominata "Condominio Rosario" sita in zona residenziale di recente realizzazione all'interno del Comune di Gonzaga, ben servita da urbanizzazioni, vicina alla rete viaria principale, poco distante dal centro storico. Disponibile il garage (vedasi bene n. 2) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 549, Sub. 19, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 50.253,00 Vista la presenza di comparabili (alcuni reperiti nello stesso condominio con analoghe caratteristiche dimensionali e di dotazione) la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra autorimessa di buone dimensioni annessa ad appartamento al secondo piano, il tutto posto all'interno della palazzina signorile denominata "Condominio Rosario" sita in zona residenziale di recente realizzazione all'interno del Comune di Gonzaga, ben servita da urbanizzazioni, vicina alla rete viaria principale, poco distante dal centro storico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 549, Sub. 34, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 7.276,50 Vista la presenza di comparabili (alcuni reperiti nello stesso condominio con analoghe caratteristiche dimensionali e di dotazione) la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2	71,79 mq	700,00 €/mq	€ 50.253,00	100,00%	€ 50.253,00
Bene N° 2 - Garage Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra	20,79 mq	350,00 €/mq	€ 7.276,50	100,00%	€ 7.276,50
				Valore di stima:	€ 57.529,50

Valore di stima: € 57.529,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Spese condominiali insolute	8000,00	€

Valore finale di stima: € 44.927,14

Vista la presenza di comparabili (alcuni reperiti nello stesso condominio con analoghe caratteristiche dimensionali e di dotazione) la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

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.

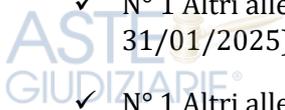
Canneto sull'Oglio, li 03/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caleffi Marco

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - FASCICOLO CATASTALE (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TITOLI EDILIZI (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DATI CATASTALI (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - STRALCIO PGT (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SITUAZIONE CONDOMINIALE (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISTANZA DI RETTIFICA DELLA VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTI DELL'ANAGRAFE COMUNALE (Aggiornamento al 31/01/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2
appartamento composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, bagno e balcone il tutto sito al secondo ed ultimo piano di palazzina signorile denominata "Condominio Rosario" sita in zona residenziale di recente realizzazione all'interno del Comune di Gonzaga, ben servita da urbanizzazioni, vicina alla rete viaria principale, poco distante dal centro storico. Disponibile il garage (vedasi bene n. 2)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 549, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico generale vigente (PGT) il bene in oggetto è classificato all'interno della zona urbanistica definita "Tessuto urbano consolidato di tipo residenziale" AREC 1 (vedasi normativa di base allegata)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra
autorimessa di buone dimensioni annessa ad appartamento al secondo piano, il tutto posto all'interno della palazzina signorile denominata "Condominio Rosario" sita in zona residenziale di recente realizzazione all'interno del Comune di Gonzaga, ben servita da urbanizzazioni, vicina alla rete viaria principale, poco distante dal centro storico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 549, Sub. 34, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico generale vigente (PGT) il bene in oggetto è classificato all'interno della zona urbanistica definita "Tessuto urbano consolidato di tipo residenziale" AREC 1 (vedasi normativa di base allegata)

Prezzo base d'asta: € 44.927,14

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.927,14

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - via Colli 6D, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 549, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	71,79 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'alloggio è buono anche se necessita qualche piccolo intervento di manutenzione ordinaria		
Descrizione:	appartamento composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, bagno e balcone il tutto sito al secondo ed ultimo piano di palazzina signorile denominata "Condominio Rosario" sita in zona residenziale di recente realizzazione all'interno del Comune di Gonzaga, ben servita da urbanizzazioni, vicina alla rete viaria principale, poco distante dal centro storico. Disponibile il garage (vedasi bene n. 2)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	in uso all'esecutata che vive sola		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - via Colli 6, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 549, Sub. 34, Categoria C6	Superficie	20,79 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo del garage è buono anche se necessita qualche piccolo intervento di manutenzione ordinaria		
Descrizione:	autorimessa di buone dimensioni annessa ad appartamento al secondo piano, il tutto posto all'interno della palazzina signorile denominata "Condominio Rosario" sita in zona residenziale di recente realizzazione all'interno del Comune di Gonzaga, ben servita da urbanizzazioni, vicina alla rete viaria principale, poco distante dal centro storico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	in uso dalla esecutata.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6D, PIANO 2**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 03/05/2011
Reg. gen. 5514 - Reg. part. 1114
Importo: € 139.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.000,00
Rogante: Notaio Omero Araldi
Data: 07/04/2011
N° repertorio: 5273
N° raccolta: 4309
Note: Alla data di stipula il nome dell'esecutata era ##POLOZ OKSANA"

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 23/10/2024
Reg. gen. 13942 - Reg. part. 10143
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA COLLI 6, PIANO TERRA**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 03/05/2011
Reg. gen. 5514 - Reg. part. 1114
Importo: € 139.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.000,00
Rogante: Notaio Omero Araldi
Data: 07/04/2011
N° repertorio: 5273
N° raccolta: 4309
Note: Alla data di stipula il nome dell'esecutata era ##POLOZ OKSANA"

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 23/10/2024
Reg. gen. 13942 - Reg. part. 10143
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura