

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2025 del R.G.E.

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1.....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1.....	8
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1.....	9
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	16
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 .....	21
Stima / Formazione lotti .....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta .....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2025 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.000,00</b> .....	27

In data 17/03/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Veroni Alessandro, con studio in Vicolo Prato, 12 A - 46100 - Mantova (MN), email studiotecnico.veroni@gmail.com, PEC a.veroni@epap.conafpec.it, Tel. 348 3668015, Fax 0376 323111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2025 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 SCARPONE 1B, edificio B, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.95525, 10.81835)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1 (Coord. Geografiche: 44.95525, 10.81835)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano primo, servito da ascensore, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II". Il cespite in oggetto si trova in Via Scarpone n. 1B, nel comune di Gonzaga (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle immediate vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano primo: ingresso, cucina con balcone, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con balcone e ripostiglio.

Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via Scarpone.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 06/05/2025 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo sottostrada, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II". Il cespite in oggetto si trova in Via Scarpone n. 1B, nel comune di Gonzaga (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle immediate vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano primo sottostrada: locale unico a pianta libera adibito a cantina.

Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via Scarpone.

Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 06/05/2025 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato dedotto dall'analisi dell'atto di provenienza, in quest'ultimo gli esecutati hanno dichiarato di acquistare in regime di comunione dei beni.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato dedotto dall'analisi dell'atto di provenienza, in quest'ultimo gli esecutati hanno dichiarato di acquistare in regime di comunione dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fg. 20 Mapp. 48 Sub. 10):

- nord: vano scale comune sub. 12 e altra u.i.u.;
- est: vuoto su area comune map. 308;
- sud: vuoto su area comune map. 308;
- ovest: vuoto su area comune map. 308;

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della cantina (Fg. 20 Mapp. 48 Sub. 11):

- nord: altra u.i.u.;
- est: terrapieno e area cortiliva map. 308;
- sud: altra u.i.u.;
- ovest: corridoio comune sub. 12;

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale <sup>e</sup>	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,90 m	1
Balconi	0,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e le altezze interne indicate sono medie.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>				
Cantina	0,00 mq	19,00 mq	0,2	3,80 mq	2,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e le altezze interne indicate sono medie.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	20	48	10		A2	1	5,5	103 mq	298,25 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/05/2025, nonché a seguito di esame della documentazione catastale reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 13/05/2025 prot. MN0046090, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate in allegato. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	48	11		C2	2	19	21 mq	18,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/05/2025, nonché a seguito di esame della documentazione catastale reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 13/05/2025 prot. MN0046090, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate in allegato. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche; pertanto, allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche; pertanto, allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

### PATTI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

Come da certificato contestuale Anagrafico di residenza, di stato civile, prodotto dal comune di Luzzara con Protocollo ANPR: 2307125534 e ANPR: 2307130108 del 11/04/2025, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai certificati in allegato alla presente.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Come da certificato contestuale Anagrafico di residenza, di stato civile, prodotto dal comune di Luzzara con Protocollo ANPR: 2307125534 e ANPR: 2307130108 del 11/04/2025, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai certificati in allegato alla presente.

#### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in mediocre stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in mediocre stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

#### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale denominato "Ferdinando II", palazzina B, pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore il cespite unitamente alla cantina di pertinenza (bene n. 2) possiede 47,815 millesimi.

Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: area comune, ingresso, vano scale e corridoi. Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale denominato "Ferdinando II", palazzina B, pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore il cespite unitamente all'appartamento (bene n. 1) possiede 47,815 millesimi.

Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali

diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: area comune, ingresso, vano scale e corridoi. Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in mediocre stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto residenziale e si affaccia su tre lati (est, sud e ovest), nonché si fa presente che sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite (alberatura sul lato est).

#### STRUTTURA - APPARTAMENTO

Si presume, struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai orizzontali in laterizio, tramezzature in laterizio, manto di copertura in laterizio o cemento. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in complessivo mediocre stato manutentivo; pareti esterne in sufficiente stato manutentivo intonacate e tinteggiate. Al momento del sopralluogo erano presenti macchie di umidità sparse in tutte le zone dell'appartamento.

#### FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti prevalentemente pavimenti in ceramica, nel bagno pavimenti e rivestimenti di ceramica, in sufficiente stato manutentivo. I serramenti esterni in insufficiente stato manutentivo, sono prevalentemente in legno con vetro singolo, dotati di oscuri in legno. I serramenti interni sono composti prevalentemente da porte in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. Nel bagno sono presenti lavabo, water, bidet e vasca da bagno.

#### IMPIANTI

Nell'unità sono presenti impianto elettrico ed idraulico prevalentemente sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è prevalentemente fuori traccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo composto prevalentemente da radiatori a parete e caldaia murale a gas posta nel ripostiglio. Da quanto riferito al sopralluogo, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia del riscaldamento. Al sopralluogo era presente anche l'impianto di climatizzazione con split a parete in

alcune stanze.

L'appartamento è servito da ascensore condominiale.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,90 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in mediocre stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto residenziale e si affaccia su 1 lato (est).

**STRUTTURA - CANTINA**

Si presume, struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai orizzontali in laterizio, tramezzature in laterizio, manto di copertura in laterizio o cemento. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in complessivo mediocre stato manutentivo; pareti esterne in sufficiente stato manutentivo intonacate e tinteggiate.

**FINITURE E INFISSI**

Pavimentazione in ceramica, in sufficiente stato manutentivo. Serramento esterno in legno con vetro singolo. La porta di ingresso è in legno non blindata.

**IMPIANTI**

Al momento del sopralluogo lo scrivente ha rilevato la presenza un vetusto impianto elettrico prevalentemente fuori traccia, non è stato possibile verificare il funzionamento dello stesso.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,00 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2018

Canone mensile: € 400,00

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 06/05/2025, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobilio e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Lombardia in data 03/04/2025 risultava un contratto di locazione con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: TPB18T000855000UC, registrato in data 07.06.2018 PRESSO L'UFFICIO DI DPMN UT SUZZARA, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO, DURATA DAL 01/06/2018 AL 30/05/2022, CORRISPETTIVO ANNUO € 4.800. SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Locatore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Locatore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Conduttore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Dati catastali Fg. 20 Map. 48 Sub. 4;

Allo scrivente è stato fornito copia del sopracitato contratto, di seguito si riporta quanto contenuto. Dallo studio dello stesso si evince che è stato stipulato con l'opzione della cedolare secca, i soggetti sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* parte locatrice e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* parte conduttrice.

Il contratto riporta quanto segue, durata del contratto di anni 4 con decorrenza dal 01/06/2018 e termine il 31/05/2022, si intenderà rinnovato alle stesse condizioni per altri 4 anni, nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto, motivata ai sensi dell'art. 3 com. 1, L. 09/12/1998, n. 431, da recapitarsi con lettera raccomandata con a.r. almeno 6 mesi prima della scadenza.

Canone di locazione mensile € 400,00. Dal canone sono escluse le spese condominiali per le quali il conduttore si obbliga a versare contestualmente al canone di locazione la somma di € 50,00 ogni mese.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Per maggiori dettagli si rimanda al sopracitato contratto allegato alla presente relazione di stima.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBCATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2018

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 06/05/2025,

al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava occupato da soggetti terzi all'esecutato, mobilio e materiale di vario genere. Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Lombardia in data 03/04/2025 risultava un contratto di locazione con le seguenti caratteristiche: ID. TELEM: TPB18T000855000UC, registrato in data 07.06.2018 PRESSO L'UFFICIO DI DPMN UT SUZZARA, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO, DURATA DAL 01/06/2018 AL 30/05/2022, CORRISPETTIVO ANNUO € 4.800. SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Locatore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Locatore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Conduttore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Dati catastali Fg. 20 Map. 48 Sub. 4;

Allo scrivente è stato fornito copia del sopracitato contratto, di seguito si riporta quanto contenuto. Dallo studio dello stesso si evince che è stato stipulato con l'opzione della cedolare secca, i soggetti sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* parte locatrice e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* parte conduttrice.

Il contratto riporta quanto segue, durata del contratto di anni 4 con decorrenza dal 01/06/2018 e termine il 31/05/2022, si intenderà rinnovato alle stesse condizioni per altri 4 anni, nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto, motivata ai sensi dell'art. 3 com. 1, L. 09/12/1998, n. 431, da recapitarsi con lettera raccomandata con a.r. almeno 6 mesi prima della scadenza.

Canone di locazione mensile € 400,00. Dal canone sono escluse le spese condominiali per le quali il conduttore si obbliga a versare contestualmente al canone di locazione la somma di € 50,00 ogni mese.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare, il valore di locazione indicato nel sopracitato contratto potrebbe risultare basso ma comunque rientrante all'interno di una forbice di valori che lo fanno risultare accettabile.

Per maggiori dettagli si rimanda al sopracitato contratto allegato alla presente relazione di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Vincenzo Calderini, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Mantova – Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/02/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Gonzaga Fg. 20 Map. 48 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 31/05/2005 numero di rep. 94810/18231 Notaio Binelli Mario Sede Gonzaga (MN) trascritto il 10/06/2005 nn. 8641/5161 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/3 ciascuno è pervenuta con atto di compravendita del 20/12/1972 rep. 21168 Notaio Cocconcelli Sede Gonzaga trascritto il 22/01/1973 ai nn. 12921/1147 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Vincenzo Calderini, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Mantova – Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/02/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Gonzaga Fg. 20 Map. 48 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 31/05/2005 numero di rep. 94810/18231 Notaio Binelli Mario Sede Gonzaga (MN) trascritto il 10/06/2005 nn. 8641/5161 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/3 ciascuno è pervenuta con atto di compravendita del 20/12/1972 rep. 21168 Notaio Cocconcelli Sede Gonzaga trascritto il 22/01/1973 ai nn. 12921/1147 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Vincenzo Calderini, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Mantova – Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/02/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- ISCRIZIONE NN. 8642/2150 del 10/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/05/2005 n. rep. 94811/18232 Notaio Binelli Mario sede Gonzaga (MN).

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava su Gonzaga (MN) Fg. 20 Map. 48 Sub. 4.

N.B. A margine risultano:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 2712/484 DEL 07/03/2025 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/05/2005 Notaio Binelli Mario sede Gonzaga (MN) n. rep. 94811/18232.

- ISCRIZIONE NN. 2712/484 del 07/03/2025 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 31/05/2005 rep. 94811/18232 Notaio Binelli Mario sede Gonzaga (MN).

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava su Gonzaga (MN) Fg. 20 Map. 48 Sub. 4.

In rettifica alla formalità del 10/06/2005 nn. 8642/2150 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- ISCRIZIONE NN. 9898/1457 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 13/11/2018 n. rep. 4030 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA sede Mantova.

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Gonzaga (MN) Fg. 20 Map. 48 Sub. 4.

- TRASCRIZIONE NN. 1659/1204 del 14/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/01/2025 n. rep. 332 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MANTOVA sede Mantova.

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava su Gonzaga (MN) Fg. 20 Map. 48 Sub. 4.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nella certificazione notarile ventennale depositata dal creditore precedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda alla stessa per ulteriori delucidazioni.

Nella sopracitata certificazione, il Notaio Dott. Vincenzo Calderini, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Mantova – Territorio -Servizio di Pubblicità

Immobiliare.  
Certifica che

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/02/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- ISCRIZIONE NN. 8642/2150 del 10/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/05/2005 n. rep. 94811/18232 Notaio Binelli Mario sede Gonzaga (MN).

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava su Gonzaga (MN) Fg. 20 Map. 48 Sub. 4.

N.B. A margine risultano:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 2712/484 DEL 07/03/2025 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/05/2005 Notaio Binelli Mario sede Gonzaga (MN) n. rep. 94811/18232.

- ISCRIZIONE NN. 2712/484 del 07/03/2025 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 31/05/2005 rep. 94811/18232 Notaio Binelli Mario sede Gonzaga (MN).

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava su Gonzaga (MN) Fg. 20 Map. 48 Sub. 4.

In rettifica alla formalità del 10/06/2005 nn. 8642/2150 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- ISCRIZIONE NN. 9898/1457 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 13/11/2018 n. rep. 4030 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA sede Mantova.

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, capitale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su Gonzaga (MN) Fg. 20 Map. 48 Sub. 4.

- TRASCRIZIONE NN. 1659/1204 del 14/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/01/2025 n. rep. 332 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MANTOVA sede Mantova.

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava su Gonzaga (MN) Fg. 20 Map. 48 Sub. 4.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1°

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio - PGT - Variante 1; AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità; Fascia di rispetto allevamento bovini; Aree e fasce di protezione, in parte, Vincolo ex. art.42 DLgs 42/2004; Perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C.;

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio - PGT - Variante 1; AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità; Fascia di rispetto allevamento bovini; Aree e fasce di protezione, in parte, Vincolo ex. art.42 DLgs 42/2004; Perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C.;

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Gonzaga (MN), effettuata in data 08/04/2025 con protocollo n. 6125, in data 29/04/2025 sono state consegnate allo scrivente le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n. 128 anno 1970, preventivo esame dell'ufficio tecnico;
- Pratica edilizia n. 59 anno 1971, modifica della licenza di costruzione n. 148 del 31.12.1970, per la costruzione di un fabbricato;
- Pratica edilizia n. 81 anno 1971, variante per la costruzione di n. 2 palazzine per abitazioni e negozi;
- SCIA a sanatoria prot. 20024 del 19.02.2022;
- CILA per manutenzione straordinaria per opere di efficientamento energetico, prot. 0159788 del 25.11.2022;

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

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

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è pressoché

conforme all'ultima pratica edilizia SCIA a sanatoria prot. 20024 del 19.02.2022, si precisa che la stessa si è conclusa come da comunicazione protocollo REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0085865 del 25/06/2022.

L'immobile in oggetto ha ricevuto autorizzazione di abitabilità in data 28.10.1972, la stessa a seguito della sanatoria potrebbe dover essere ripresentata.

Visto quanto sopra l'odierna richiesta di agibilità dovrà contenere tutti gli allegati previsti dal DPR 380/2001 e successive modifiche.

Tutto ciò premesso, lo scrivente stima i costi per la presentazione della nuova richiesta di agibilità in € 2.000,00 salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino e certificazioni degli impianti.

Gli uffici comunali hanno confermato che la CILA per manutenzione straordinaria per opere di efficientamento energetico, prot. 0159788 del 25.11.2022, risulta ad oggi in corso di validità, ma le opere non risultano realizzate. Sentito l'amministratore condominiale, lo stesso ha riferito che le opere per l'efficientamento energetico non sono mai iniziate e non verranno realizzate.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Gonzaga (MN), effettuata in data 08/04/2025 con protocollo n. 6125, in data 29/04/2025 sono state consegnate allo scrivente le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n. 128 anno 1970, preventivo esame dell'ufficio tecnico;
- Pratica edilizia n. 59 anno 1971, modifica della licenza di costruzione n. 148 del 31.12.1970, per la costruzione di un fabbricato;
- Pratica edilizia n. 81 anno 1971, variante per la costruzione di n. 2 palazzine per abitazioni e negozi;
- SCIA a sanatoria prot. 20024 del 19.02.2022;
- CILA per manutenzione straordinaria per opere di efficientamento energetico, prot. 0159788 del 25.11.2022;

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è pressoché conforme all'ultima pratica edilizia SCIA a sanatoria prot. 20024 del 19.02.2022, si precisa che la stessa si è conclusa come da comunicazione protocollo REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0085865 del 25/06/2022.

Gli uffici comunali hanno confermato che la CILA per manutenzione straordinaria per opere di efficientamento energetico, prot. 0159788 del 25.11.2022, risulta ad oggi in corso di validità, ma le opere non risultano realizzate. Sentito l'amministratore condominiale, lo stesso ha riferito che le opere per l'efficientamento energetico non sono mai iniziate e non verranno realizzate.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 868,51

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.261,46

Importo spese straordinarie già deliberate: € 99,54

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "FERDINANDO II", VIA SCARPONE n. 1 46023 - GONZAGA (MN), c.f. 91003970208, l'amministratore condominiale è il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I costi descritti riguardano i beni 1,2.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte direttamente dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2023-2024 ed il bilancio preventivo 2024-2025. Lo scrivente ha riportato quanto contenuto nel bilancio preventivo 2024-2025, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1**

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 868,51

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.261,46

Importo spese straordinarie già deliberate: € 99,54

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "FERDINANDO II", VIA SCARPONE n. 1 46023 - GONZAGA (MN), c.f. 91003970208, l'amministratore condominiale è il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I costi descritti riguardano i beni 1,2.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte direttamente dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2023-2024 ed il bilancio preventivo 2024-2025. Lo scrivente ha riportato quanto contenuto nel bilancio preventivo 2024-2025, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

**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 SCARPONE 1B, edificio B, piano 1  
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano primo, servito da ascensore, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II". Il cespite in oggetto si trova in Via Scarpone n. 1B, nel comune di Gonzaga (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle immediate vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano primo: ingresso, cucina con balcone, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con balcone e ripostiglio. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via Scarpone. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 48, Sub. 10, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.875,00  
Il valore degli immobili sopra descritti è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1  
Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo sottostrada, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II". Il cespite in oggetto si trova in Via Scarpone n. 1B, nel comune di Gonzaga (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle immediate vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano primo sottostrada: locale unico a pianta libera adibito a cantina. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via Scarpone. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 48, Sub. 11, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.850,00  
Il valore degli immobili sopra descritti è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1	102,50 mq	750,00 €/mq	€ 76.875,00	100,00%	€ 76.875,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1	3,80 mq	750,00 €/mq	€ 2.850,00	100,00%	€ 2.850,00
				Valore di stima:	€ 79.725,00

Valore di stima: € 79.725,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili alle difformità descritte nella sezione regolarità edilizia	2000,00	€
Oneri condominiali come da bilancio preventivo 2024-2025	3261,46	€

**Valore finale di stima: € 66.000,00**

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

#### IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione degli edifici possano ancora contenere fibre di elementi in amianto

#### IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazione e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitatamene definitiva, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

#### IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'azienda, i beni all'interno dei fabbricati, quote, il bestiame, ecc. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

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 23/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Veroni Alessandro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1 - SCHEDE DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 2 - RIFERIMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 4 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 5 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 6 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 7 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 8 - CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATI
- ✓ Altri allegati - 9 - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 10 - ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - 11 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - 12 - BILANCI CONDOMINIALI
- ✓ Altri allegati - 13 - Pratica edilizia n. 128 anno 1970
- ✓ Altri allegati - 14 - Pratica edilizia n. 59 anno 1971
- ✓ Altri allegati - 15 - Pratica edilizia n. 81 anno 1971
- ✓ Altri allegati - 16 - SCIA a sanatoria prot. 20024 del 19.02.2022
- ✓ Altri allegati - 17 - CILA prot. 0159788 del 25.11.2022

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1  
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano primo, servito da ascensore, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II". Il cespite in oggetto si trova in Via Scarpone n. 1B, nel comune di Gonzaga (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle immediate vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano primo: ingresso, cucina con balcone, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con balcone e ripostiglio. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via Scarpone. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 48, Sub. 10, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio - PGT - Variante 1; AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità; Fascia di rispetto allevamento bovini; Aree e fasce di protezione, in parte, Vincolo ex. art.42 DLgs 42/2004; Perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C.;
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1  
Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo sottostrada, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II". Il cespite in oggetto si trova in Via Scarpone n. 1B, nel comune di Gonzaga (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle immediate vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano primo sottostrada: locale unico a pianta libera adibito a cantina. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via Scarpone. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 48, Sub. 11, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Per quanto riguarda il bene in oggetto si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.). È stato quindi constatato che ad oggi il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio - PGT - Variante 1; AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità; Fascia di rispetto allevamento bovini; Aree e fasce di protezione, in parte, Vincolo ex. art.42 DLgs 42/2004; Perimetro del tessuto urbano consolidato T.U.C.;

**Prezzo base d'asta: € 66.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 48, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	102,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in mediocre stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano primo, servito da ascensore, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II". Il cespite in oggetto si trova in Via Scarpone n. 1B, nel comune di Gonzaga (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle immediate vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano primo: ingresso, cucina con balcone, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con balcone e ripostiglio. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via Scarpone. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 48, Sub. 11, Categoria C2	<b>Superficie</b>	3,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in mediocre stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto dell'esecuzione è una cantina posta al piano primo sottostrada, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II". Il cespite in oggetto si trova in Via Scarpone n. 1B, nel comune di Gonzaga (MN). L'immobile è ubicato in zona residenziale, posto nelle immediate vicinanze di quello che potremmo definire centro cittadino. L'unità in oggetto è così composta; Piano primo sottostrada: locale unico a pianta libera adibito a cantina. Accesso e recesso pedonale avvengono attraverso area, ingresso e vano scale comuni, prospicienti la pubblica via denominata Via Scarpone. Per una migliore descrizione di finiture e strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione delle planimetrie catastali in allegato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

