



TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arvati Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

In data 15/06/2023, il sottoscritto Ing. Arvati Luciano, con studio in Via Benzoni, 39 - 46100 - Mantova (MN), email ing.arvati@libero.it, PEC luciano.arvati@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - strada Palazzone 23

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, Mapp.309 Sub.1, di civile abitazione, sito nella zona agricola del comune di GONZAGA (MN) in Strada Palazzone n°23, inserito in un vecchio fabbricato agricolo, tutto di proprietà dell'esecutata, composto da due piani di cui il piano terra è per una parte adibito all'appartamento eseguito ed il rimanente piano terra e primo piano costituiscono un appartamento identificato col Mapp.309 Sub.2 non eseguito. Attualmente l'appartamento è abitato dalla signora **** Omissis **** e da Suo marito. L'appartamento eseguito, essendo al piano terra, si compone di un portico, di una piccola area di terreno esclusiva e di un ingresso giorno, di cucina/soggiorno, di corridoio notte, di un bagno e di due camere da letto. L'appartamento ha un ingresso dal cortile comune con altri attigui fabbricati, identificato col Mapp.66, tramite una porta blindata.

L'appartamento non eseguito è identificato catastalmente al Fg.30 Mapp.309 Sub.2 Cat.F3 ben evidenziato nell'elaborato planimetrico (Allegato n°4I) e nell'estratto di mappa del Fg.30 del Mapp.309 oltre che nella planimetria catastale dell'appartamento eseguito per meglio individuare il tutto.

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.

Lo scrivente CTU per agevolare il sopralluogo ha notificato all'esecutato una lettera datata 31/05/2023 per raccomandata AR 1) n°05268251934-8 del 31/05/2023. Tale lettera conteneva l'invito a presenziare il sopralluogo in data 22/06/2023 alle ore 9:30 in GONZAGA (MN) Strada Palazzone n°23 presso il fabbricato eseguito.

Effettivamente, poi, il sopralluogo si è svolto in data 22/06/2023 alle ore 9:30 alla presenza continua dell'esecutata e di Suo marito **** Omissis **** e della *** incaricato dalla SO.VRE.MO. SRL.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - strada Palazzone 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento Mapp.309 Sub.1 col suo porticato e cortile di proprietà, dall'estratto di mappa, confina a Nord con Mapp.309 Sub.2, a Est con Mapp.66, a Sud con Mapp.309 Sub.2 e a Ovest con Mapp.309 Sub.2.

Tutti i mappali sono del foglio 30 del Comune di GONZAGA (MN).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,25 mq	81,60 mq	1	81,60 mq	2,70 m	T
Portico coperto	12,92 mq	12,92 mq	0,3	3,88 mq	2,70 m	T
Terreno esclusivo	41,08 mq	41,08 mq	0,1	4,11 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,59 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



In ragione della presenza di cortile comune si considera una maggiorazione del 10%.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	30	309	1		A2	1	4	87 mq	216,91 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU per agevolare il sopralluogo ha notificato all'esecutato una lettera datata 31/05/2023 per raccomandata AR 1) n°05268251934-8 del 31/05/2023. Tale lettera conteneva l'invito a presenziare il sopralluogo in data 22/06/2023 alle ore 9:30 in GONZAGA (MN) Strada Palazzzone n°23 presso il fabbricato esegucato.

Effettivamente, poi, il sopralluogo si è svolto in data 22/06/2023 alle ore 9:30 alla presenza continua dell'esecutata e di Suo marito **** Omissis **** e *** incaricato dalla SO.VRE.MO. SRL. Lo scrivente CTU dopo accordi telefonici con la Signora **** Omissis ****, ha eseguito un secondo sopralluogo in data 16/11/2023 alla presenza continua del Signor **** Omissis ****, marito della Signora **** Omissis ****, e del ***, funzionario della SO.VE.MO: SRL, presso il fabbricato identificato catastalmente al Fg.30 Mapp.309 Sub.2 Cat.F3.

STATO CONSERVATIVO

Il CTU precisa che l'appartamento di civile abitazione in esecuzione è in buono stato di conservazione e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento tramite una porta blindata avviene da un cortile comune, Mapp.66, cortile da cui si accede dalla pubblica Strada Palazzzone a GONZAGA (MN). L'appartamento, Bene n°1), con le sue pertinenze quali area esclusiva e portico, entrambi in aderenza all'appartamento sul lato Sud, costituiscono il Lotto UNICO.

Il fabbricato in esecuzione non è soggetto a nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento unifamiliare indipendente in muratura esterna in mattoni pieni da 40 cm., dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas GPL marca BAXI tipo ECO, posizionata accanto ai pensili della cucina, con termosifoni in alluminio, con pavimentazione interna in mattonelle di ceramica in cucina, soggiorno e bagno e pavimenti in mattonelle di ceramica anche nelle due camere da letto, con infissi interni in legno con vetri termici, mentre i serramenti esterni sono con ante di legno massiccio e la porta è blindata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, così come le sue pertinenze, quali area esclusiva e portico, costituenti il Bene n°1), sono abitati dalla signora **** Omissis **** e da Suo marito **** Omissis ****. L'appartamento è in ottime condizioni, il solaio è parte a volta in muratura nella zona giorno e parte in travi di legno lamellare nella zona notte e bagno. Durante il sopralluogo il sig. **** Omissis **** ha evidenziato al CTU che dietro l'armadio della camera da letto matrimoniale era presente una crepa nel muro portante con evidenti piccole scrostature dell'intonaco. A parere dello scrivente CTU l'appartamento Bene n°1) è in ottime condizioni ed in effetti è abitato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** come si evince anche dalle fotografie scattate durante il sopralluogo.

Premetto che il sottoscritto CTU, nel sopralluogo del 22/06/2023, non ha potuto visionare l'appartamento identificato col Mapp.309 Sub.2 Categoria F3 (definizione catastale "in corso di costruzione") poiché non eseguito, nonostante l'appartamento Mapp.309 Sub.2 sia attiguo e soprastante l'appartamento eseguito.

Il Sig. **** Omissis **** alla fine del sopralluogo ha consegnato al CTU copia dell'ORDINANZA n°321/2012 del 15/06/2012 Prot.n°7709 nella quale il SINDACO DISPONE l'inagibilità di tutto il fabbricato Mapp.309 e ORDINA alla signora **** Omissis ****, per i danni riscontrati a causa del terremoto del 2012, la messa in sicurezza di tutto il fabbricato Mapp.309 (Vedasi allegato). Il CTU evidenzia anche che ha inviato una mail in data 26/06/2023 ore 12.05:28 all'Arch. ***, responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga, CHIEDENDO se l'ORDINANZA n°321/2012 prot.7709 del 15/06/2012 fosse o meno stata revocata. La risposta con mail in data 12/07/2023 ore 9:58:14 dell'Architetto *** evidenzia che l'ORDINANZA non è stata revocata (vedasi mail allegate).

Il sottoscritto CTU evidenzia ancora che nella sopra detta ordinanza sindacale l'appartamento al piano terra, identificato con Mapp.309 Sub.1, è segnato in ottime condizioni. Mentre la restante parte del fabbricato Mapp.309 Sub.2, in cui l'appartamento eseguito è inserito, presenta deformazioni strutturali tali da giustificare il giudizio di INAGIBILITÀ.

Successivamente il sottoscritto CTU ha preso atto delle osservazioni dell'Avv. *** contenute nel Verbale d'Udienza datato 27/10/2023 (Allegato n°11) e visto che il Giudice dell'E.I. ha richiesto, nel medesimo verbale di Udienza, al sottoscritto CTU di fornire i chiarimenti richiesti ponendo il termine per il deposito della Relazione Integrativa fino al 20/01/2024, dopo il secondo sopralluogo in data 16/11/2023 ha depositato la Relazione Integrativa di CTU in data 05/12/2023 IDBUSTA 66410704, (Allegato n°12).

Infine il Giudice Esecutore ha DISPOSTO in data 11 Giugno 2024 (Allegato n°13) che la Perizia di CTU, depositata in data 19/09/2023 IDBUSTA 64464330, venga integrata con quanto dallo stesso segnalato con integrazione del 30/11/2023 depositata il 5/12/2023.

A tale scopo il sottoscritto CTU espone integralmente quanto relazionato nella Relazione Integrativa e precisamente da pag.2 riga 9 a pag.7 riga 7 qui di seguito riportato:

"Il sottoscritto CTU nel sopralluogo ha scattato n°16 fotografie (Allegato n°5 I) che evidenziano sia il piccolo cortile di pertinenza del Mapp.309 Sub.1, ben visibile anche nella foto n°5/17 dell'Allegato n°5 già in atti, che le facciate esterne del fabbricato Mapp.309 e in particolare i lavori eseguiti dal Sig. *** all'interno del

fabbricato Mapp.309 Sub.2, in particolare al primo piano "nel solaio sovrastante l'immobile staggito" dove c'erano le "criticità strutturali dovute all'evento sismico del maggio 2012", lavori eseguiti dal Sig.*** senza progetto, per dirla tutta lavori abusivi, ma da apprezzare poiché ha cercato di mettere in sicurezza il fabbricato Mapp.309 con la sua esperienza di impresario edile.

- che il Signor *** era titolare dell'Impresa Edile "****", ad oggi non più attiva dopo anni e anni di attività nel mantovano;

Ciò premesso

- In risposta al punto 1) "L'Avv. *** fa presente che nella perizia non viene evidenziato il fatto che l'immobile non ha un all'allaccio proprio alla fornitura di acqua e non vi è la possibilità di realizzare, allo stato, opere di urbanizzazione primaria"; il sottoscritto CTU evidenzia che ha chiesto con mail datata 13/11/2023 (Allegato n°2 I) all'Arch. ***, Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di GONZAGA (MN), se nella zona in cui è ubicato il fabbricato eseguito della Signora *** in Strada Palazzone n°23 Gonzaga (MN), fabbricato identificato catastalmente "Abitazione di tipo civile al piano terra di vani 4, Fg.30, Particella 309 Sub.1", sono in fase di realizzazione opere di urbanizzazione primaria in particolare opere per allacciare il fabbricato alla fornitura di acqua comunale. La risposta dell'Arch. *** è arrivata al sottoscritto CTU con mail datata 14/11/2023 (Allegato n°3I), nella quale l'Architetto espone: "la particella catastale da Lei individuata non è servita da acquedotto. Non ne è altresì prevista la realizzazione".

Il sottoscritto CTU, preso atto che l'acqua per uso civile all'appartamento in esecuzione non arriverà mai da acquedotto comunale, ha chiesto al Sig. *** da dove arriva oggi l'acqua che serve sia la cucina che il bagno dell'appartamento eseguito. Il Sig. ***, dopo aver evidenziato che ha chiuso il pozzo dell'acqua, sito nel cortile del piccolo fabbricato eseguito, con materiale di risulta da lavori edili, poiché, a suo dire, il pozzo avendo una profondità di pescaggio limitata, le sue acque venivano inquinate dal vicino pozzo della fognatura del fabbricato eseguito. Alla richiesta del sottoscritto CTU di fornire le analisi batteriologiche eseguite da un laboratorio abilitato, pur dichiarando il Sig. *** che le ha fatte eseguire presso un laboratorio di Reggiolo (RE), al momento del sopralluogo del 16/11/2023 non è stato in grado di consegnarle. Inoltre, il Sig. *** ha dichiarato verbalmente che l'acqua all'appartamento eseguito gli viene fornita con una tubatura interrata da un vicino di casa, tal Sig. ***, proprietario della attigua casa bianca che si vede nella foto n°1/16 (Allegato n°5I). Il Sig. *** ha evidenziato anche che era in fase di esecuzione un nuovo pozzo dell'acqua per il fabbricato Mapp.309 Sub.2 nell'angolo dell'appezzamento di terreno di pertinenza del Mapp.309 Sub.2, come evidenziato dalla foto n°15/16 (Allegato n°5I), pozzo che doveva servire anche il fabbricato Mapp.309 Sub.1. Alla luce di quanto visto nel sopralluogo del 16/11/2023, dalle dichiarazioni raccolte dal Sig. ***, il sottoscritto CTU evidenzia che se il fabbricato in esecuzione attinge l'acqua dal pozzo del vicino Sig. ***, di cui non sono state precise le condizioni, logica vuole che anche un eventuale futuro compratore del bene in esecuzione potrà accordarsi con il Sig. *** per la continuità del servizio e, comunque, nel peggiore dei casi, provvedere a realizzare un pozzo dell'acqua idoneo nel cortile di pertinenza del fabbricato eseguito.

- In risposta al punto 2) "L'Avv. *** fa inoltre presente che nel solaio sovrastante l'immobile staggito sono presenti criticità strutturali dovute all'evento sismico del Maggio 2012 che richiedono costosi interventi di messa in sicurezza".

Il sottoscritto CTU evidenzia che tali criticità strutturali sono state ben evidenziate a pag. 6/15 nella Perizia d'Ufficio datata 12/09/2023, vedasi anche l'Allegato n°9 contenente l'Ordinanza SINDACALE n°321/2012 Prot.n.7709 del 15/06/2012 del COMUNE di GONZAGA (MN), nella quale si legge, fra l'altro, visto l'esito del sopralluogo eseguito dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco in data 12/06/2012 in Strada Palazzone 23 - GONZAGA, sugli immobili di proprietà della **** Omissis ****, residente in Via Zanetta 8- GONZAGA (Allegato n°9), dal quale si riscontrano i seguenti danni: "-Fg.30 Mapp.309 (Abitazione) verbale nprot.7384 del 12/06/2012: COMPROMISSIONI STRUTTURALI EVIDENTI CON TORSIONE DI PILASTRO PORTANTE, VARIE LESIONI NEI MURI PORTANTI E TORSIONE DEL TETTO TALI DA RENDERE L'IMMOBILE INAGIBILE".

Nella Perizia d'Ufficio, sempre a pag.6/15, si evidenzia che l'ORDINANZA di cui sopra alla data del 12/07/2023 NON E' STATA REVOCATA DAL COMUNE DI GONZAGA (MN).

Inoltre nella Perizia d'Ufficio, sempre a pag. 6/15, si evidenzia che il "Bene 1), Mapp.309 Sub.1, è in ottime condizioni ed in effetti è abitato dalla Sig.**** Omissis **** e dal marito ***, come si evince anche dalle foto scattate durante il sopralluogo del 22/06/2023".

Infatti a testimonianza che il Bene 1) è in ottime condizioni è che dal giorno 16/02/2013 ad oggi la Sig.ra **** Omissis **** è residente in Strada Palazzone n°23 (Vedasi Allegato n°10).

Il sottoscritto CTU evidenzia che ha tenuto conto nella stima del bene n°1) di un deprezzamento del 40% riducendo il prezzo del bene stesso a 210,00 €./mq., e valutando il Bene 1), appartamento, Fg.30 Mapp.309 Sub.1, in €.21.000,00 (Euro ventun mila e centesimi zero) che qui, nella INTEGRAZIONE di PERIZIA, conferma.

Il sottoscritto CTU, nel sopralluogo del 16/11/2023 ha potuto vedere il fabbricato Mapp.309 Sub.2, in particolare il piano terra è adibito ad ufficio dal Sig. ***ed è ben ristrutturato come l'attiguo piano terra dell'appartamento in esecuzione e, soprattutto, ha potuto vedere al primo piano, sempre del Mapp.309 Sub.2, che, pur essendo non restaurati, sono stati fatti dei lavori di consolidamento strutturali, che se pur provvisori e abusivi, appaiono fatti per rendere sicure le strutture portanti il fabbricato, infatti sono stati installati due tiranti in ferro che tengono legate le pareti lato Est e lato Ovest del fabbricato, sono stati cerchiati con tubazioni innocenti in ferro i due pilastri in mattoni di cotto che sostengono il tetto del fabbricato, tubazioni innocenti che sostengono anche le travature in legno del tetto, vedasi le foto (Allegato n°5I).

Il sottoscritto CTU, pur evidenziando che il fabbricato nel suo insieme Mapp.309 Su.1 e Sub.2 è ancor oggi INAGIBILE, poiché non è stato presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GONZAGA (MN) nessun progetto per la messa in sicurezza delle strutture del fabbricato stesso da parte di un Tecnico abilitato e specializzato nel totale rispetto delle Norme Vigenti, né tantomeno non essendo stato emesso da un ingegnere abilitato nessun Certificato di Idoneità Statica del fabbricato Mapp.309, il lavoro di rinforzo strutturale fatto dall'Impresario Edile Sig. ***, conferma praticamente una sicurezza dell'abitazione dell'appartamento eseguito e di tutto il resto del fabbricato, restando ovvio che l'appartamento eseguito NON E' AGIBILE e chi lo abita lo abita a proprio rischio."



PROVENIENZE VENTENNIALI

Così come desunto dalla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (Art.567 CPC) redatta dal Notaio Dott.ssa ***, Notaio in Palermo, in data 04/04/2023, agli atti della presente esecuzione immobiliare, la unità immobiliare in oggetto, e soggetta a pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MANTOVA il 03/04/2023 ai nn.3686/2747 a favore di ***con sede a Roma Codice Fiscale 05028250263 a carico di **** Omissis **** sono così identificate al NCEU del Comune di GONZAGA (MN), così come confermato dal Notaio dopo le visure aggiornate al 03/04/2023, è risultato che la sig.ra **** Omissis ****, nata a BROGNATURO (VV) il 31/10/1971, codice fiscale **** Omissis ****, è pieno ed esclusivo proprietario del seguente bene:

*Appartamento di tipo civile in GONZAGA (MN) Foglio 30 Particella 309 Subalterno 1, Natura A/2, Consistenza 4 Vani, indirizzo Strada Comunale Palazzone.

STORIA IPOTECARIA:

Il Notaio certifica in ordine alla unità immobiliare sopra elencata, nel ventennio preso in esame nella sua Relazione Notarile del 04/04/2023, le seguenti provenienze e formalità:

PROVENIENZA: (Storia Ipotecaria)

*A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Gonzaga Foglio 30 Particella 309 Sub.1 è pervenuta per atto di compravendita del 27/07/2008 Numero di repertorio 101850/21303 Notaio ***Sede GONZAGA (MN) trascritto il 02/07/2008 nn.9317/5492 da potere di **** Omissis **** Nato il 07/08/1967 a SERRA SAN BRUNO (VV) Codice fiscale ***;

*A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito



in Gonzaga Foglio 30 Particella 309 è pervenuta per atto di compravendita del 21/07/2005 Numero di repertorio ° 95231/18381 Notaio ***Sede GONZAGA (MN)° trascritto il 29/07/2005 nn.11948/7078 da potere di ***per la quota pari ad 1/6 dell'intero in piena proprietà, ***per la quota pari a 3/6 dell'intero in piena proprietà, ***per la quota pari a 2/6 dell'intero in piena proprietà;

*A ***, la quota pari a 2/6 dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito a Gonzaga Foglio 30 Particella 309 era pervenuta per successione, in morte di ****, deceduto il 01/05/2005 registrata il 09/06/2005 al Numero di repertorio 73/400 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 02/01/2006 ai NN.34/26 devoluta per legge. N.B. Non si rilevano atti di trascrizione di accettazione di eredità.

*A ***, la quota pari a 2/6 dell'intero in piena proprietà del terreno, su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Gonzaga Foglio 30 Particella 65 Particella 67 Particella 68 Particella 89 era pervenuta per successione, in morte di ***, deceduto il 28/07/1997 registrata il 27/01/1998 al Numero di repertorio 7/377 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 18/08/1998 ai NN.7878/5339 devoluta per legge. N.B. Non si rilevano atti di trascrizione di accettazione di eredità.

*A ***la quota pari ad ½ ciascuno di nuda proprietà e ***la quota pari all'intero usufrutto del terreno, su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Gonzaga Foglio 30 Particella 65 Particella 67 Particella 68 Particella 89, sono pervenute per atto di compravendita del 26/02/1982 Numero di Repertorio 9978/2343 Notaio ***Sede GONZAGA (MN) trascritto il 19/03/1982 nn.2258/1467 da potere di ***.

N.B. Non si rilevano tuttavia atti mortis causa;

*A ***la quota pari ad 1/3 ciascuno dell'intero in piena proprietà del terreno, su cui è stato edificato l'immobile oggetto del pignoramento, sito in Gonzaga Foglio 30 Particella 65 Particella 67 Particella 68 Particella 89 è pervenuta per atto di divisione del 14/04/1981 Numero di repertorio 8262/2005 Notaio ***Sede GONZAGA (MN) trascritto il 09/06/1981 nn.5016/3710 da potere di ***.



A seguito di quanto sopra risulta la continuità storica delle trascrizioni e la regolarità delle stesse.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ** il 02/07/2008
Reg. gen. 9318 - Reg. part. 2130
Importo: € 90.915,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.610,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 10/05/2011
Reg. gen. 5786 - Reg. part. 1173





Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 84.513,42



Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 03/03/2023
 Reg. gen. 2334 - Reg. part. 1751
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 03/04/2023
 Reg. gen. 3686 - Reg. part. 2747
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Note: La dott.ssa ***CERTIFICA altresì, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 03/04/2023, risulta essere censito
 *Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 30 Particella 309 Subalterno 1 (Ex NCEU Foglio 30 Particella 309; Ex NCT Foglio 30 Particella 65-67-68-89) Natura A/2 Classe 1 Consistenza 4 vani Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte 79 mq. Rendita catastale Euro 216,91 Indirizzo STRADA PALAZZONE Piano T In ditta a: **** Omissis **** Nata il 31/10/1971 a BROGNATURO (VV) Codice fiscale **** Omissis **** piena proprietà 1/1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/04/2008 in atti dal 14/04/2008 (n.003168/2008) Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 in atti dal 16/03/2011 (n.020 127/2011) Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2021 in atti dal 22/01/2021 (n.003630/2021) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/04/2008 Pratica n. MN0051913 in atti dal 14/04/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.3168.1/2008) Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 25/06/2008 Pratica n.MN0085112 in atti dal 25/06/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.5375.1/2008). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 Pratica n. MN0084625 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9932.1/2009) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015



NORMATIVA URBANISTICA

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico, fatto salvo l'ORDINANZA SINDACALE n.321/2012 del 15/06/2012 Prot.n.7709. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione ha la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GONZAGA (MN) con pec in data 31/05/2023 ore 17:43 si sono rilevati i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire n°1200 GZ/2007 rilasciato a **** Omissis **** in data 03/10/2007 per "ristrutturazione ex fabbricato agricolo";
- Revoca n°122 Prot.14370 datato 05/11/2007 del Permesso di Costruire n°1200GZ/2007 per VIOLAZIONI EDILIZIE;
- Richiesta del sig. **** Omissis **** del 06/11/2007 di poter eseguire i lavori di messa in sicurezza delle opere eseguite e non ultimata relative al P.C del 03/10/2007;
- Permesso di Costruire n° 2007/01866GZ del 21/11/2007 rilasciato al sig. **** Omissis **** per "RISTRUTTURAZIONE ex Fabbricato Agricolo";
- Permesso di Costruire in SANATORIA N°2007/1867GZ rilasciato in data 21/11/2007 a **** Omissis **** per "OPERE REALIZZATE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE" con relative Tavole di progetto allegate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - strada Palazzone 23

Trattasi di un appartamento, Mapp.309 Sub.1, di civile abitazione, sito nella zona agricola del comune di GONZAGA (MN) in Strada Palazzone n°23, inserito in un vecchio fabbricato agricolo, tutto di proprietà dell'esecutata, composto da due piani di cui il piano terra è per una parte adibito all'appartamento esegutato ed il rimanente piano terra e primo piano costituiscono un appartamento identificato col Mapp.309 Sub.2 non esegutato. Attualmente l'appartamento è abitato dalla signora **** Omissis **** e da Suo marito. L'appartamento esegutato, essendo al piano terra, si compone di un portico, di una piccola area di terreno esclusiva e di un ingresso giorno, di cucina/soggiorno, di corridoio notte, di un bagno e di due camere da letto. L'appartamento ha un ingresso dal cortile comune con altri attigui fabbricati, identificato col Mapp.66, tramite una porta blindata. L'appartamento non esegutato è identificato catastalmente al Fg.30 Mapp.309 Sub.2 Cat.F3 ben evidenziato nell'elaborato planimetrico (Allegato n°4I) e nell'estratto di mappa del Fg.30 del Mapp.309 oltre che nella planimetria catastale dell'appartamento esegutato per meglio individuare il tutto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 309, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00



L'analisi di mercato svolta in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di appartamenti in zone tranquille come questa in esecuzione. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di avere buone finiture ed essere dotata di due camere da letto ed avere un bagno. La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia ormai è in linea con i prezzi di costo, ovvero circa 350,00 Euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare e la mancanza di agibilità, lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 40%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 210,00 al mq.

Il valore poi viene calcolato arrotondato.

Il sottoscritto CTU, qui ribadisce le CONCLUSIONI della Relazione Integrativa datata 30 Novembre 2023 e qui le espone:

"CONCLUSIONI:

Alla luce delle considerazioni fatte il sottoscritto CTU ritiene che la fornitura dell'acqua nell'appartamento eseguito, Mapp.309 Sub.1, non sia un problema tale da penalizzare il valore di Stima fatta nella Perizia d'Ufficio e anche le criticità strutturali, fabbricato NON AGIBILE, erano state tenute in considerazione sempre nella Perizia d'Ufficio datata 12/09/2023, abbattendo il prezzo di mercato del 40%.

Inoltre, dopo il sopralluogo del 16/11/2023, visti i rinforzi strutturali al fabbricato Mapp.309, se pur fatti ABUSIVAMENTE, rafforza nel sottoscritto CTU il convincimento che il prezzo di stima fatto in €. 21.000,00 sul fabbricato in esecuzione, Mapp.309 Sub.1, sia corretto."



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gonzaga (MN) - strada Palazzzone 23	98,55 mq	210,00 €/mq	€ 20.695,50	100,00%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 21.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La valutazione risulta aggiornata in data 17/06/2024 a seguito richiesta del Giudice incaricato, dott.ssa Francesca Arrigoni, in sostituzione del Giudice dott. Andrea Gibelli.



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.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1) lettera raccomandata AR 1) datata 31/05/2023 spedita dal CTU all'esecutato;
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n°2) Visure catastali in data 31/05/2023 per i beni eseguiti;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3) Domanda del CTU datata 31/05/2023 inviata per pec alle ore 17:43 al Sindaco del Comune di GONZAGA (MN) per richiesta documenti tecnici;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4) Documentazione tecnica relativa al fabbricato eseguito consegnata dal Comune di Gonzaga al CTU;
- ✓ Foto - Allegato n°5) Numero 17 fotografie dei beni in esecuzione scattate dal CTU nel sopralluogo del 22/06/2023;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6) Mail di collaborazione fra la SO.VE.MO. SRL ed il CTU per il buon fine della pratica;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7) Verbale della SO.VE.MO. SRL di assistenza al CTU per il sopralluogo del 22/06/2023;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8) CHECK LIST
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9) Domanda del CTU all'Ufficio Tecnico Comune di GONZAGA (MN) relativa all'ORDINANZA POST SISMA e RISPOSTA dell'Arch. Matteo LEORATI;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10) CERTIFICATO STORICO di RESIDENZA dell'esegutato che occupa l'immobile esegutato;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11) Perizia di stima datata Verona 28/10/2021 dell'immobile Fg.309 Sub.1, unitamente all'immobile Fg.30 Mapp.309 Sub.2, a firma del Tecnico Ing. Maria Consolata TASSONE incaricata dalla proprietaria e inviata dalla proprietaria stessa al CTU con mail in data 04/07/2023;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°12) Relazione Integrativa del CTU a chiarimenti datata 30 Novembre 2023;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°13) Disposizione del Giudice Esecutore datata 11 Giugno 2024.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - strada Palazzone 23

Trattasi di un appartamento, Mapp.309 Sub.1, di civile abitazione, sito nella zona agricola del comune di GONZAGA (MN) in Strada Palazzone n°23, inserito in un vecchio fabbricato agricolo, tutto di proprietà dell'esecutata, composto da due piani di cui il piano terra è per una parte adibito all'appartamento eseguito ed il rimanente piano terra e primo piano costituiscono un appartamento identificato col Mapp.309 Sub.2 non eseguito. Attualmente l'appartamento è abitato dalla signora **** Omissis **** e da Suo marito. L'appartamento eseguito, essendo al piano terra, si compone di un portico, di una piccola area di terreno esclusiva e di un ingresso giorno, di cucina/soggiorno, di corridoio notte, di un bagno e di due camere da letto. L'appartamento ha un ingresso dal cortile comune con altri attigui fabbricati, identificato col Mapp.66, tramite una porta blindata. L'appartamento non eseguito è identificato catastalmente al Fg.30 Mapp.309 Sub.2 Cat.F3 ben evidenziato nell'elaborato planimetrico (Allegato n°4I) e nell'estratto di mappa del Fg.30 del Mapp.309 oltre che nella planimetria catastale dell'appartamento eseguito per meglio individuare il tutto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 309, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico, fatto salvo l'ORDINANZA SINDACALE n.321/2012 del 15/06/2012 Prot.n.7709. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione ha la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2023 DEL R.G.E.

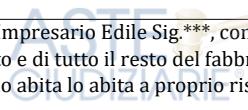
LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - strada Palazzone 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 309, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	98,55 mq
Stato conservativo:	Il CTU precisa che l'appartamento di civile abitazione in esecuzione è in buono stato di conservazione e di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, Mapp.309 Sub.1, di civile abitazione, sito nella zona agricola del comune di GONZAGA (MN) in Strada Palazzone n°23, inserito in un vecchio fabbricato agricolo, tutto di proprietà dell'esecutata, composto da due piani di cui il piano terra è per una parte adibito all'appartamento esegutato ed il rimanente piano terra e primo piano costituiscono un appartamento identificato col Mapp.309 Sub.2 non esegutato. Attualmente l'appartamento è abitato dalla signora **** Omissis **** e da Suo marito. L'appartamento esegutato, essendo al piano terra, si compone di un portico, di una piccola area di terreno esclusiva e di un ingresso giorno, di cucina/soggiorno, di corridoio notte, di un bagno e di due camere da letto. L'appartamento ha un ingresso dal cortile comune con altri attigui fabbricati, identificato col Mapp.66, tramite una porta blindata. L'appartamento non eseguito è identificato catastalmente al Fg.30 Mapp.309 Sub.2 Cat.F3 ben evidenziato nell'elaborato planimetrico (Allegato n°4I) e nell'estratto di mappa del Fg.30 del Mapp.309 oltre che nella planimetria catastale dell'appartamento esegutato per meglio individuare il tutto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento, così come le sue pertinenze, quali area esclusiva e portico, costituenti il Bene n°1), sono abitati dalla signora **** Omissis **** e da Suo marito **** Omissis ****. L'appartamento è in ottime condizioni, il solaio è parte a volta in muratura nella zona giorno e parte in travi di legno lamellare nella zona notte e bagno. Durante il sopralluogo il sig. **** Omissis **** ha evidenziato al CTU che dietro l'armadio della camera da letto matrimoniale era presente una crepa nel muro portante con evidenti piccole scrostature dell'intonaco. A parere dello scrivente CTU l'appartamento Bene n°1) è in ottime condizioni ed in effetti è abitato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** come si evince anche dalle fotografie scattate durante il sopralluogo. Premetto che il sottoscritto CTU, nel sopralluogo del 22/06/2023, non ha potuto visionare l'appartamento identificato col Mapp.309 Sub.2 Categorìa F3 (definizione catastale "in corso di costruzione") poiché non eseguito, nonostante l'appartamento Mapp.309 Sub.2 sia attiguo e soprastante l'appartamento eseguito. Il Sig. **** Omissis **** alla fine del sopralluogo ha consegnato al CTU copia dell'ORDINANZA n°321/2012 del 15/06/2012 Prot.n°7709 nella quale il SINDACO DISPONE l'inagibilità di tutto il fabbricato Mapp.309 e ORDINA alla signora **** Omissis ****, per i danni riscontrati a causa del terremoto del 2012, la messa in sicurezza di tutto il fabbricato Mapp.309 (Vedasi allegato). Il CTU evidenzia anche che ha inviato una mail in data 26/06/2023 ore 12.05:28 all'Arch. ***, responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga, CHIEDENDO se l'ORDINANZA n°321/2012 prot.7709 del 15/06/2012 fosse o meno stata revocata. La risposta con mail in data 12/07/2023 ore 9:58:14 dell'Architetto *** evidenzia che l'ORDINANZA non è stata revocata (vedasi mail allegate). Il sottoscritto CTU evidenzia ancora che nella sopra detta ordinanza sindacale l'appartamento al piano terra, identificato con Mapp.309 Sub.1, è segnato in ottime condizioni. Mentre la restante parte del fabbricato Mapp.309 Sub.2, in cui l'appartamento esegutato è inserito, presenta deformazioni strutturali tali da giustificare il giudizio di INAGIBILITÀ. Successivamente il sottoscritto CTU ha preso atto delle osservazioni dell'Avv. *** contenute nel Verbale d'Udienza datato 27/10/2023 (Allegato n°1I) e visto che il Giudice dell'E.I. ha richiesto, nel medesimo verbale di Udienza, al sottoscritto CTU di fornire i chiarimenti richiesti ponendo il termine per il deposito della Relazione Integrativa fino al 20/01/2024, dopo il secondo sopralluogo in data 16/11/2023 ha depositato la Relazione Integrativa di CTU in data 05/12/2023 IDBUSTA 66410704, (Allegato n°12). Infine il Giudice Esecutore ha DISPOSTO in data 11 Giugno 2024 (Allegato n°13) che la Perizia di CTU, depositata in data 19/09/2023 IDBUSTA 64464330, venga integrata con quanto dallo stesso segnalato con integrazione del 30/11/2023 depositata il 5/12/2023. A tale scopo il sottoscritto CTU espone integralmente quanto relazionato nella Relazione Integrativa e precisamente da pag.2 riga 9 a pag.7 riga 7 qui di seguito		

riportato: "Il sottoscritto CTU nel sopralluogo ha scattato n°16 fotografie (Allegato n°5 I) che evidenziano sia il piccolo cortile di pertinenza del Mapp.309 Sub.1, ben visibile anche nella foto n°5/17 dell'Allegato n° 5 già in atti, che le facciate esterne del fabbricato Mapp.309 e in particolare i lavori eseguiti dal Sig. *** all'interno del fabbricato Mapp.309 Sub.2, in particolare al primo piano "nel solaio sovrastante l'immobile staggito" dove c'erano le "criticità strutturali dovute all'evento sismico del maggio 2012", lavori eseguiti dal Sig. ***senza progetto, per dirla tutta lavori abusivi, ma da apprezzare poiché ha cercato di mettere in sicurezza il fabbricato Mapp.309 con la sua esperienza di impresario edile. - che il Signor ***era titolare dell'Impresa Edile "****", ad oggi non più attiva dopo anni e anni di attività nel mantovano; Ciò premesso -In risposta al punto 1) "L'Avv. ***fa presente che nella perizia non viene evidenziato il fatto che l'immobile non ha un all'allaccio proprio alla fornitura di acqua e non vi è la possibilità di realizzare, allo stato, opere di urbanizzazione primaria"; il sottoscritto CTU evidenzia che ha chiesto con mail datata 13/11/2023 (Allegato n°2 I) all'Arch. ***, Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di GONZAGA (MN), se nella zona in cui è ubicato il fabbricato eseguito della Signora ***in Strada Palazzzone n°23 Gonzaga (MN), fabbricato identificato catastalmente "Abitazione di tipo civile al piano terra di vani 4, Fg.30, Particella 309 Sub.1", sono in fase di realizzazione opere di urbanizzazione primaria in particolare opere per allacciare il fabbricato alla fornitura di acqua comunale. La risposta dell'Arch. ***è arrivata al sottoscritto CTU con mail datata 14/11/2023 (Allegato n°3I), nella quale l'Architetto espone: "la particella catastale da Lei individuata non è servita da acquedotto. Non ne è altresì prevista la realizzazione". Il sottoscritto CTU, preso atto che l'acqua per uso civile all'appartamento in esecuzione non arriverà mai da acquedotto comunale, ha chiesto al Sig. ***da dove arriva oggi l'acqua che serve sia la cucina che il bagno dell'appartamento eseguito. Il Sig. ****, dopo aver evidenziato che ha chiuso il pozzo dell'acqua, sito nel cortile del piccolo fabbricato eseguito, con materiale di risulta da lavori edili, poiché, a suo dire, il pozzo avendo una profondità di pescaggio limitata, le sue acque venivano inquinate dal vicino pozzo della fognatura del fabbricato eseguito. Alla richiesta del sottoscritto CTU di fornire le analisi batteriologiche eseguite da un laboratorio abilitato, pur dichiarando il Sig***che le ha fatte eseguire presso un laboratorio di Reggiolo (RE), al momento del sopralluogo del 16/11/2023 non è stato in grado di consegnarle. Inoltre, il Sig. ***ha dichiarato verbalmente che l'acqua all'appartamento eseguito gli viene fornita con una tubatura interrata da un vicino di casa, tal Sig. ***, proprietario della attigua casa bianca che si vede nella foto n°1/16 (Allegato n°5I). Il Sig. ***ha evidenziato anche che era in fase di esecuzione un nuovo pozzo dell'acqua per il fabbricato Mapp.309 Sub.2 nell'angolo dell'appezzamento di terreno di pertinenza del Mapp.309 Sub.2, come evidenziato dalla foto n°15/16 (Allegato n°5I), pozzo che doveva servire anche il fabbricato Mapp.309 Sub.1. Alla luce di quanto visto nel sopralluogo del 16/11/2023, dalle dichiarazioni raccolte dal Sig. ***, il sottoscritto CTU evidenzia che se il fabbricato in esecuzione attinge l'acqua dal pozzo del vicino Sig. ***, di cui non sono state precise le condizioni, logica vuole che anche un eventuale futuro compratore del bene in esecuzione potrà accordarsi con il Sig. ***per la continuità del servizio e, comunque, nel peggiore dei casi, provvedere a realizzare un pozzo dell'acqua idoneo nel cortile di pertinenza del fabbricato eseguito. - In risposta al punto 2) "L'Avv. ***fa inoltre presente che nel solaio sovrastante l'immobile staggito sono presenti criticità strutturali dovute all'evento sismico del Maggio 2012 che richiedono costosi interventi di messa in sicurezza". Il sottoscritto CTU evidenzia che tali criticità strutturali sono state ben evidenziate a pag. 6/15 nella Perizia d'Ufficio datata 12/09/2023, vedasi anche l'Allegato n°9 contenente l'Ordinanza SINDACALE n°321/2012 Prot.n.7709 del 15/06/2012 del COMUNE di GONZAGA (MN), nella quale si legge, fra l'altro, visto l'esito del sopralluogo eseguito dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco in data 12/06/2012 in Strada Palazzzone 23 - GONZAGA, sugli immobili di proprietà della *** Omissis ****, residente in Via Zanetta 8- GONZAGA (Allegato n°9), dal quale si riscontrano i seguenti danni: "Fg.30 Mapp.309 (Abitazione) verbale nprot.7384 del 12/06/2012: COMPROMISSIONI STRUTTURALI EVIDENTI CON TORSIONE DI PILASTRO PORTANTE, VARIE LESIONI NEI MURI PORTANTI E TORSIONE DEL TETTO TALI DA RENDERE L'IMMOBILE INAGIBILE". Nella Perizia d'Ufficio, sempre a pag.6/15, si evidenzia che l'ORDINANZA di cui sopra alla data del 12/07/2023 NON E' STATA REVOCATA DAL COMUNE DI GONZAGA (MN). Inoltre nella Perizia d'Ufficio, sempre a pag. 6/15, si evidenzia che il "Bene 1), Mapp.309 Sub.1, è in ottime condizioni ed in effetti è abitato dalla Sig. *** Omissis **** e dal marito ***, come si evince anche dalle foto scattate durante il sopralluogo del 22/06/2023". Infatti a testimonianza che il Bene 1) è in ottime condizioni è che dal giorno 16/02/2013 ad oggi la Sig.ra *** Omissis **** è residente in Strada Palazzzone n°23 (Vedasi Allegato n°10). Il sottoscritto CTU evidenzia che ha tenuto conto nella stima del bene n°1) di un deprezzamento del 40% riducendo il prezzo del bene stesso a 210,00 €./mq., e valutando il Bene 1), appartamento, Fg.30 Mapp.309 Sub.1, in €.21.000,00 (Euro ventun mila e centesimi zero) che qui, nella INTEGRAZIONE di PERIZIA, conferma. Il sottoscritto CTU, nel sopralluogo del 16/11/2023 ha potuto vedere il fabbricato Mapp.309 Sub.2, in particolare il piano terra è adibito ad ufficio dal Sig. ***ed è ben ristrutturato come l'attiguo piano terra dell'appartamento in esecuzione e, soprattutto, ha potuto vedere al primo piano, sempre del Mapp.309 Sub.2, che, pur essendo non restaurato, sono stati fatti dei lavori di consolidamento strutturali, che se pur provvisori e abusivi, appaiono fatti per rendere sicure le strutture portanti il fabbricato, infatti sono stati installati due tiranti in ferro che tengono legate le pareti lato Est e lato Ovest del fabbricato, sono stati cerchiati con tubazioni innocenti in ferro i due pilastri in mattoni di cotto che sostengono il tetto del fabbricato, tubazioni innocenti che sostengono anche le travature in legno del tetto, vedasi le foto (Allegato n°5I). Il sottoscritto CTU, pur evidenziando che il fabbricato nel suo insieme Mapp.309 Su.1 e Sub.2 è ancor oggi INAGIBILE, poiché non è stato presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GONZAGA (MN) nessun progetto per la messa in sicurezza delle strutture del fabbricato stesso da parte di un Tecnico abilitato e specializzato nel totale rispetto delle Norme Vigenti, né tantomeno non essendo stato emesso da un ingegnere abilitato nessun Certificato di Idoneità Statica del fabbricato



Mapp.309, il lavoro di rinforzo strutturale fatto dall'Impresario Edile Sig.***, conferma praticamente una sicurezza dell'abitazione dell'appartamento eseguito e di tutto il resto del fabbricato, restando ovvio che l'appartamento eseguito NON E' AGIBILE e chi lo abita lo abita a proprio rischio."



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



17 di 19

ASTE GIUDIZIARIE

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ** il 02/07/2008
Reg. gen. 9318 - Reg. part. 2130
Importo: € 90.915,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.610,00
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 10/05/2011
Reg. gen. 5786 - Reg. part. 1173
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 84.513,42

Trascrizioni

- Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 03/03/2023
Reg. gen. 2334 - Reg. part. 1751
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 03/04/2023
Reg. gen. 3686 - Reg. part. 2747
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: La dott.ssa ***CERTIFICA altresì, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 03/04/2023, risulta essere censito
*Catasto fabbricati di GONZAGA (MN) Foglio 30 Particella 309 Subalterno 1 (Ex NCEU Foglio 30 Particella 309; Ex NCT Foglio 30 Particella 65-67-68-89) Natura A/2 Classe 1 Consistenza 4 vani Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte 79 mq. Rendita catastale Euro 216,91 Indirizzo STRADA PALAZZONE Piano T In ditta a: **** Omissis **** Nata il 31/10/1971 a BROGNATURO (VV) Codice fiscale **** Omissis **** piena proprietà 1/1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/04/2008 in atti dal 14/04/2008 (n.003168/2008) Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 in atti dal 16/03/2011 (n.020 127/2011) Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2021 in atti dal 22/01/2021 (n.003630/2021) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/04/2008 Pratica n. MN0051913 in atti dal 14/04/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.3168.1/2008) Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 25/06/2008 Pratica n. MN0085112 in atti dal 25/06/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.5375.1/2008). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 Pratica n. MN0084625 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9932.1/2009) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009