TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Polato Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 6
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 9
Precisazioni 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 10
Patti 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 10
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 10
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 15
Normativa urbanistica 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 15
Regolarità edilizia 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 16
Vincoli od oneri condominiali 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032 17
Stima / Formazione lotti 17
Riepilogo bando d'asta 20
Lotto Unico 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E. 21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.561,00 21

INCARICO

All'udienza del 11/01/2024, il sottoscritto Arch. Polato Silvia, con studio in Piazza San Giovanni, 5 - 46100 - Mantova (MN), email info@silviapolatoarchitetto.it, PEC silvia.polato@archiworldpec.it, Tel. 339 5614308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2024 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 Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

L'immobile è situato all'interno del Condominio San Biagio in via Gazzani 2 a Castelbelforte (MN) distante a circa 13 km da Mantova.
Il Comune di Castelbelforte offre alcuni servizi alla comunità tra cui: scuola primaria, scuola secondaria e scuola dell'infanzia, una farmacia, vari negozi al dettaglio.
L'immobile è situato al piano secondo di un condominio costruito nel 1974, è servito da un vano scala comune ed è composto da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio, bagno e tre camere da letto.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Il bene appartiene al Condominio San Biagio in via Gazzani 2 a Castelbelforte (MN) distante a circa 13 km da Mantova.
Il Comune di Castelbelforte offre alcuni servizi alla comunità tra cui: scuola primaria, scuola secondaria e scuola dell'infanzia, una farmacia, vari negozi al dettaglio.
Il bene in oggetto è costituito da un garage.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

L'unità immobiliare confina:
- a nord-est alcuni ambienti confinano con altre ragioni (mappale 414 sub. 10) e altri ambienti si affacciano su area cortiva comune condominiale (mappale 414 sub. 20)
- a sud-est alcuni ambienti si affacciano su area cortiva comune condominiale (mappale 414 sub. 20)
- a sud-ovest alcuni ambienti si affacciano su area cortiva comune condominiale (mappale 414 sub. 20)
- a nord-ovest alcuni ambienti confinano con altre ragioni (mappale 414 sub. 1) vano scala e vano ascensore comuni e altri ambienti confinano con altre ragioni (mappale 414 sub. 8)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

L'unità immobiliare confina:
- a nord-est con altre ragioni (mappale 428 sub. 4);
- a sud-est con altre ragioni (confine catastale con foglio 17);
- a sud-ovest con altre ragioni (mappale 428 sub. 6);
- a nord-ovest con l'area cortiva comune (mappale 414 sub. 20).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,90 mq	101,80 mq	1	101,80 mq	2,90 m	secondo
			Totale superficie convenzionale:	**101,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**101,80 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,01 mq	17,94 mq	1	17,94 mq	2,60 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	17,94 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	17,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/06/1971** al **20/07/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 13, Part. 414, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 556,74
Dal **20/07/2006** al **12/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 13, Part. 414, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 102 mq Rendita € 278,37

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/06/1971** al **20/07/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 13, Part. 428, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 63,52 Piano Terra
Dal **20/07/2006** al **12/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. U, Fg. 13, Part. 428, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 39,51 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	13	414	9		A3	2	7	102 mq	278,37 €	SECONDO	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale a seguito della presentazione di pratica di sanatoria edilizia presentata al Comune di Castelbelforte e di aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	13	428	5		C6	2	15 mq	15 mq	39,51 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Nessuna precisazione da segnalare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Per la presente sezione, nessuna descrizione da segnalare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Per la presente sezione, nessuna descrizione da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

All'esterno il condominio si presenta in buone condizioni di conservazione.
All'interno con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare si trova in condizioni scadenti poichè i pavimenti in legno sono tarlati, numerosi aree delle superfici di pareti e soffitti sono ricoperte da attacchi biologici, gli infissi sono esfoliati e gli impianti sono ormai desueti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

All'esterno e all'interno con riguardo allo stato di conservazione, il bene si trova in condizioni mediocri poichè il pavimento in cemento e le pareti presentano tracce di umidità, l'infisso è di tipo economico in lamiera, l'impianto elettrico è desueti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni sono riferite: - all'esterno: all'area cortiva, - all'interno: all'ingresso e al vano scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni sono riferite all'esterno all'area cortiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Lo stato di manutenzione è scarso.
Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.
Fondazioni: cordoli continui in conglomerato cementizio, di larghezza variabile da cm 60 a cm 90
Strutture verticali: muratura portante realizzati in mattoni Doppio UNI dello spessore di cm 25 legati con malta di calce idraulica. Pilastri portanti in cemento armato di bordo ed interni collegati da travi, in spessore ed emergenti, a formare dei telai multipli incrociati.
Solai: in latero cemento, gettati in opera, dell'altezza di cm 20+3 di cappa con nervature poste all'interasse di cm 50.
Manto di copertura: in tegole di cemento. La copertura è sostenuta da muretti con sovrastanti tavelloni.
Pareti esterne ed interne: rivestimento in intonaco civile con tinteggiatura marrone all'esterno e con tinteggiatura bianca all'interno.
Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica in varie tinte e dimensioni diverse.
Infissi esterni: serramenti finestra in telaio ligneo senza vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune piene altre con specchiatura in vetro.
Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto di riscaldamento: radiatori sotto davanzale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Lo stato di manutenzione è scarso.
Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.
Strutture verticali: muratura portante intonacata e tinteggiata in tinta chiara.
Solai: in latero cemento.
Manto di copertura: in tegole di cemento.
Pavimentazione interna: battuto di cemento.
Infissi esterni: portone carraio basculante in lamiera marrone.
Impianto elettrico: sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/06/1974** al **20/07/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NICOLINI	26/06/1974	1725	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		MANTOVA	06/08/1971	4506	3315
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		MANTOVA	15/07/1974	2907	
Dal **20/07/2006** al **12/07/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		RIZZO	20/07/2006	5952	1272
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		MANTOVA	24/07/2006	12966	7308
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/06/1974** al **20/07/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NICOLINI	26/06/1974	1725	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		MANTOVA	06/08/1971	4506	3315
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		MANTOVA	15/07/1974	2907	
Dal **20/07/2006** al **12/07/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

		RIZZO	20/07/2006	5952	1272
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		MANTOVA	24/07/2006	12966	7308
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 24/07/2006
  Reg. gen. 12967 - Reg. part. 3462
  Importo: € 210.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Rizzo
  Data: 20/07/2006
  N° repertorio: 5953
  N° raccolta: 1273

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 19/12/2023
  Reg. gen. 15769 - Reg. part. 11485

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 24/07/2006
  Reg. gen. 12967 - Reg. part. 3462
  Importo: € 210.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Rizzo
  Data: 20/07/2006
  N° repertorio: 5953
  N° raccolta: 1273

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 19/12/2023
  Reg. gen. 15769 - Reg. part. 11485
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del comune di Castelbelforte, l'immobile ricade nella Zona B3 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale.
Si allega l'estratto del PGT del comune di Castelbelforte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del comune di Castelbelforte, l'immobile ricade nella Zona B3 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale.

Si allega l'estratto del PGT del comune di Castelbelforte.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

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

Licenza di costruzione n. 258 prot. 02.03.1974
Nella licenza di costruzione vengono elencate particolari prescrizioni che non sono state rispettate durante la costruzione. In particolare: il secondo piano deve essere di m. 3.00 anziché di 2.90 come nel progetto; occorre prevedere pozzetti di sedimentazione per le acque dei secchiai; si deve eliminare il sottotetto e conseguentemente il perimetro totale della cornice di gronda deve essere mantenuto anche all'interno del cortile alla stessa quota dal perimetro esterno e cioè m 12.90.

10.01.1976. Il Consorzio di Vigilanza igienico-sanitaria, comunica al Condominio S.Biagio che la ditta costruttrice dello stesso ha palesemente ignorato le prescrizioni impartite dalla licenza di costruzione n. 258 prot. 02.03.1974.

02.04.2019. Si allega la richiesta presentata da parte di **** Omissis **** relativamente alla richiesta di agibilità per l'appartamento in oggetto; la suddetta richiesta viene respinta con la richiesta di integrazioni riguardanti le parti comuni del condominio. Si specifica anche che la suddetta documentazione servirà a chiunque vorrà o sta richiedendo l'agibilità del proprio appartamento.

Nell'archivio del Comune di Castelbelforte non è stata reperita l'agibilità del condominio.

20.04.2026. Regolarizzazione di interventi eseguiti in parziale difformità dai titoli abilitativi. Pratica finalizzata alla regolarizzazione dello stato di fatto dell'unità immobiliare nella procedura di esecuzione immobiliare n. 192/2023. Identificativo SUAP n. 4960 del Comune di Castelbelforte. ALLEGATO N. 01

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.037,82

Il condominio è gestito da Strategia, via Pietro Verri, 27 Centro Direzionale BOMA, 46100 Mantova.
- Anno precedente (2025) - consuntivo € 1.499,38
- Anno in corso (2026) - preventivo € 1.538,44

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA DANILO GAZZANI, N. 2, 46032

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032
  L'immobile è situato all'interno del Condominio San Biagio in via Gazzani 2 a Castelbelforte (MN) distante a circa 13 km da Mantova. Il Comune di Castelbelforte offre alcuni servizi alla comunità tra cui: scuola primaria, scuola secondaria e scuola dell'infanzia, una farmacia, vari negozi al dettaglio. L'immobile è situato al piano secondo di un condominio costruito nel 1974, è servito da un vano scala comune ed è composto da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio, bagno e tre camere da

letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 414, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.260,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032
  Il bene appartiene al Condominio San Biagio in via Gazzani 2 a Castelbelforte (MN) distante a circa 13 km da Mantova. Il Comune di Castelbelforte offre alcuni servizi alla comunità tra cui: scuola primaria, scuola secondaria e scuola dell'infanzia, una farmacia, vari negozi al dettaglio. Il bene in oggetto è costituito da un garage.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 428, Sub. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 8.970,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032	101,80 mq	700,00 €/mq	€ 71.260,00	100,00%	€ 71.260,00
Bene N° 2 - Garage Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032	17,94 mq	500,00 €/mq	€ 8.970,00	100,00%	€ 8.970,00
				Valore di stima:	€ 80.230,00

Valore di stima: € 80.230,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 1	1.032,00	€
Stato d'uso e di manutenzione: si stabilisce un deprezzamento pari al 20% del valore dei Beni 1 e 2	9.500,00	€
Altro: aggiornamento planimetria catastale e redazione dell'elaborato planimetrico Bene 1	1.500,00	€
Altro: spese tecniche professionali per presentazione pratica di sanatoria agli uffici competenti Bene 1	2.500,00	€
Altro: diritti e spese di segreteria Bene 1	100,00	€
Spese condominiali insolute	3.037,00	€

Valore finale di stima: **€ 62.561,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 23/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Polato Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - BENE 1 documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - BENE 1 ESTRATTO PGT (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 2 dati catastali e planimetria (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - BENE 2 documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - BENE 2 ESTRATTO PGT (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - check list 192-2023 (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 01 SUAP 4960 del 20.04.2026 (Aggiornamento al 23/09/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico Bene 1 (Aggiornamento al 23/09/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico Bene 2 (Aggiornamento al 23/09/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene 1 (Aggiornamento al 23/09/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale Bene 1 (Aggiornamento al 23/09/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032
  L'immobile è situato all'interno del Condominio San Biagio in via Gazzani 2 a Castelbelforte (MN) distante a circa 13 km da Mantova. Il Comune di Castelbelforte offre alcuni servizi alla comunità tra cui: scuola primaria, scuola secondaria e scuola dell'infanzia, una farmacia, vari negozi al dettaglio. L'immobile è situato al piano secondo di un condominio costruito nel 1974, è servito da un vano scala comune ed è composto da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio, bagno e tre camere da letto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 414, Sub. 9, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del comune di Castelbelforte, l'immobile ricade nella Zona B3 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale. Si allega l'estratto del PGT del comune di Castelbelforte.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032
  Il bene appartiene al Condominio San Biagio in via Gazzani 2 a Castelbelforte (MN) distante a circa 13 km da Mantova. Il Comune di Castelbelforte offre alcuni servizi alla comunità tra cui: scuola primaria, scuola secondaria e scuola dell'infanzia, una farmacia, vari negozi al dettaglio. Il bene in oggetto è costituito da un garage.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 428, Sub. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del comune di Castelbelforte, l'immobile ricade nella Zona B3 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale. Si allega l'estratto del PGT del comune di Castelbelforte.

Prezzo base d'asta: **€ 62.561,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.561,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 414, Sub. 9, Categoria A3	**Superficie**	101,80 mq
Stato conservativo:	All'esterno il condominio si presenta in buone condizioni di conservazione. All'interno con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare si trova in condizioni scadenti poichè i pavimenti in legno sono tarlati, numerosi aree delle superfici di pareti e soffitti sono ricoperte da attacchi biologici, gli infissi sono esfoliati e gli impianti sono ormai desueti.		
Descrizione:	L'immobile è situato all'interno del Condominio San Biagio in via Gazzani 2 a Castelbelforte (MN) distante a circa 13 km da Mantova. Il Comune di Castelbelforte offre alcuni servizi alla comunità tra cui: scuola primaria, scuola secondaria e scuola dell'infanzia, una farmacia, vari negozi al dettaglio. L'immobile è situato al piano secondo di un condominio costruito nel 1974, è servito da un vano scala comune ed è composto da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio, bagno e tre camere da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castelbelforte (MN) - Via Danilo Gazzani, n. 2, 46032		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 428, Sub. 5, Categoria C6	**Superficie**	17,94 mq
Stato conservativo:	All'esterno e all'interno con riguardo allo stato di conservazione, il bene si trova in condizioni mediocri poichè il pavimento in cemento e le pareti presentano tracce di umidità, l'infisso è di tipo economico in lamiera, l'impianto elettrico è desueti.		
Descrizione:	Il bene appartiene al Condominio San Biagio in via Gazzani 2 a Castelbelforte (MN) distante a circa 13 km da Mantova. Il Comune di Castelbelforte offre alcuni servizi alla comunità tra cui: scuola primaria, scuola secondaria e scuola dell'infanzia, una farmacia, vari negozi al dettaglio. Il bene in oggetto è costituito da un garage.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		