TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dugaria Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 6
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 7
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 8
Consistenza 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 10
Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 11

Precisazioni....12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....12
Stato conservativo....12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....12
Parti Comuni....12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....12
Caratteristiche costruttive prevalenti....13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....13
Stato di occupazione....13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....15
Provenienze Ventennali....15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....16
Formalità pregiudizievoli....16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....17
Normativa urbanistica....17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....17
Regolarità edilizia....17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T....18
Vincoli od oneri condominiali....19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T 19
Stima / Formazione lotti 19
Riserve e particolarità da segnalare 21
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto Unico 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E. 24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.200,00 24

INCARICO

In data 22/05/2024, il sottoscritto Arch. Dugaria Elena, con studio in VIA GONZAGA 1 - 46010 - Gazzuolo (MN), email elena.dugaria@gmail.com, PEC elena.dugaria@archiworldpec.it, Tel. 348 3511644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2024 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 Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Appartamento al piano terra con area di pertinenza

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Area cortiva

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vd. all. 2 e 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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.

Vd. all. 2 e 3

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/48)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/48)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/48)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/48)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vd. all. 2 e 3

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Confini
Abitazione: Nord e Est mapp. 620 sub 1 (area comune); Sud mapp. 254, Ovest mapp. 27 sub 5(ingresso comune e vano scale)
area esterna: Nord mapp. 432, Est mapp. 253, Sud mapp 620 sub 1, Ovest mapp. 604 sub 1
vd all. 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Confini: Nord sub 1; Est mapp. mapp. 235; Sud sub 4, Ovest mapp. 254
(vd all. 2)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Confini: Nord mapp. 605, 27, 620 sub1 e 235;Est mapp. 256, Sud mapp.257, Ovest via Puccini
(vd all. 2)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,97 mq	96,30 mq	1	96,30 mq	3,00 m	T
Giardino	52,53 mq	52,53 mq	0,18	9,46 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**105,76 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**105,76 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,35 mq	16,66 mq	0,5	8,33 mq	3,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**8,33 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Superficie convenzionale complessiva:	**8,33 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VD. ALL. 2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area cortiva	698,00 mq	698,00 mq	0,18	125,64 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**125,64 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**125,64 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/1981** al **01/12/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 27, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 244,28 Piano T Graffato FG 2 MAPP. 252
Dal **01/12/1992** al **24/07/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 27, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 244,28 Piano T Graffato FG 2 MAPP 252
Dal **27/04/2006** al **06/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 27, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 244,28 Piano T

		Graffato FG 2 MAPP. 252
Dal **06/03/2025** al **05/04/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 27, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 222,08 Piano T Graffato FG 2 MAPP. 252

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Vd. all. 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/1981** al **01/12/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 256, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq mq Rendita € 0,04 Piano T
Dal **01/12/1992** al **24/07/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 256, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 24,86 Piano T
Dal **24/07/2006** al **06/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 256, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq mq Rendita € 24,86 Piano T
Dal **06/03/2025** al **08/04/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 2, Part. 256, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 23,86 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Vd. all. 2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Vd. all. 2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	27	9		A3	2	5 vani	102 mq	222,08 €	T	FG 2 PART 252

Corrispondenza catastale

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

Vd all. 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	256	13		C6	1	14 mq	16 mq	23,86 €	T	

Corrispondenza catastale

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

VD. ALL. 2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	254				Seminativo	1	698 mq	7,46 €	6,49 €	

Corrispondenza catastale

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

VD all. 2

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Dopo aver verificato le pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico del comune di Gazoldo degli Ippoliti (MN) è emersa la seguente difformità:
- demolizione di parete divisoria tra cucina e pranzo;
- le sanzioni per la pratica di sanatoria verranno calcolate al momento del deposito. L'ufficio tecnico non è in grado di calcolarle a priori.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presentava in uno stato conservativo mediocre.
(VD all. 1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presentava in uno stato conservativo sufficiente.
(VD all. 1).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Parti comuni con la proporzionale quota di comproprietà: vano scala, cortile comune e CT comune
VD all 2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Il compendio, oggetto di stima, si trova a Gazoldo degli ippoliti (MN) via Puccini n° 6 , facente parte di una palazzina avente due piani fuori terra.
L'appartamento si trova al piano terra, così articolato: corridoio, due stanze da letto, bagno cucina e soggiorno.
La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, intonacati e dipinti di colore chiaro, il pavimento e rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno con tapparelle. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari (vd. all n°1).
Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:
• per acqua calda sanitaria con boiler elettrico in cucina;
• caloriferi alluminio;
• contatore gas/metano disattivato.
Il bagno è aerato naturalmente e completo di tutti i sanitari.
Completa l'immobile area cortiva di pertinenza in parte recintata.
Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservatico mediocre.
Vedi all. 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Garage posto al piano terra in corpo staccato, chiuso da portone in ferro, pavimento in cemento e muri intonacati.
(VD.ALL 1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Trattasi di area cortiva di accesso ai fabbricati recintata.
Vedi all. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/08/2022
- Scadenza contratto: 31/07/2026

- Scadenza disdetta: 30/04/2026
- Rilascio: 31/07/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da:
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Vd All. 5,6
Si precisa che l' opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso precedente alla notifica del pignoramento immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/08/2022
- Scadenza contratto: 31/07/2026
- Scadenza disdetta: 30/04/2026
- Rilascio: 31/07/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da:
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Vd All. 5,6
Si precisa che l' opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso precedente alla notifica del pignoramento immobiliare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Vd. all 2 e 5

Trattasi di area cortiva comune.
Vd all. 2

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- all'esecutato **** Omissis **** per acquisto del Signor **** Omissis **** con atto di compravendita notaio Acquaroni Mauro, sede Bozzolo (MN), in data 24 luglio 2006, **** Omissis **** di proprietà in separazione dei beni
- è pervenuto al Signor **** Omissis **** per acquisto dai Signori **** Omissis ****, con atto di compravendita notaio Nicolini Mario, sede Mantova, in data 1 dicembre 1992, **** Omissis ****.
Vd all. 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- all'esecutato **** Omissis **** per acquisto del Signor **** Omissis **** con atto di compravendita notaio Acquaroni Mauro, sede Bozzolo (MN), in data 24 luglio 2006, **** Omissis **** di proprietà in separazione dei beni
- è pervenuto al Signor **** Omissis **** per acquisto dai Signori **** Omissis ****, con atto di compravendita notaio Nicolini Mario, sede Mantova, in data 1 dicembre 1992, **** Omissis ****.
Vd all. 3

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- all'esecutato **** Omissis **** per acquisto del Signor **** Omissis **** con atto di compravendita notaio Acquaroni Mauro, sede Bozzolo (MN), in data 24 luglio 2006, **** Omissis **** di proprietà in separazione dei beni
- è pervenuto al Signor **** Omissis **** per acquisto dai Signori **** Omissis ****, con atto di compravendita notaio Nicolini Mario, sede Mantova, in data 1 dicembre 1992, **** Omissis ****.
Vd all. 3

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Formalità pregiudizievoli:
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.
(VD. ALL. 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Formalità pregiudizievoli:
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.
(VD. ALL. 3)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Formalità pregiudizievoli:
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.
(VD. ALL. 3)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Terreno inferiore ai mq 5000 pertanto non è stato richiesto il CDU.
DPR 380 art 30 del 6 giugno 2001.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 16/12/2024 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):
- licenza di costruzione n. 20 del 14/06/1975 costruzione palazzina
- abitabilità n 20/75 del 26/01/1976
- autorizzazione manutenzione straordinaria P.E92/89 del 24/10/1989 centrale termica
- disegni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto autorizzato. Si dovrà presentare sanatoria per demolizione parete tra la cucina e il pranzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 16/12/2024 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):
- Domanda di concessione edilizia prot 2993 del 28/09/1974 costruzione autorimesse
- Disegni.
Vd. All. 4

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto autorizzato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattandosi di area cortiva non necessita di pratica edilizia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

-

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI, 6, 46040, PIANO T

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

-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, 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 Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
  Appartamento al piano terra con area di pertinenza

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 27, Sub. 9, Categoria A3, Graffato FG 2 PART 252Valore di stima del bene: € 74.983,84

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
  garage
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 256, Sub. 13, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.905,97

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
  Area cortiva
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 254, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
  Valore di stima del bene: € 10.993,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T	105,76 mq	709,00 €/mq	€ 74.983,84	100,00%	€ 74.983,84
Bene N° 2 - Garage Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T	8,33 mq	709,00 €/mq	€ 5.905,97	100,00%	€ 5.905,97
Bene N° 3 - Terreno Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T	125,64 mq	350,00 €/mq	€ 43.974,00	25,00%	€ 10.993,50
				Valore di stima:	€ 91.883,31

Valore di stima: € 91.883,31

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 87.200,00**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.
Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.
Per il bene 3 è stato assunto un valore unitario pari al 50% rispetto al valore determinato con il metodo del confronto di mercato, in quanto risulta essere in comproprietà con altri 6 intestatari.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La via corretta è Puccini n.6
BENE 1
Dopo aver verificato la conformità urbanistica presso l'Ufficio tecnico del comune di Gazoldo degli Ippoliti è emersa la seguente difformità:
- dovrà essere presentata una sanatoria per difformità rispetto al progetto presentato per demolizione di tramezza cucina.
- le sanzioni per le pratiche verranno calcolate al momento del deposito. L'ufficio tecnico non è in grado di calcolarle a priori.

BENE 2
si dovrà richiedere il certificato di agibilità.

BENE IDENTIFICATO AL FG 2 MAPP. 258 - seminativo
- tale bene risulta essere area cortiva, utilizzata dagli stessi proprietari i signori **** Omissis ****per accedere al fabbricato. Il fabbricato è costituito da tre appartamenti, intestati ai signori sopra citati, e di conseguenza si è passati al Catasto Urbano e si è costituito un BCNC con stessa ditta.
Così facendo si è soppresso il mapp. 258 e si è costituito il mapp. 620 sub 1 e non inserito in perizia essendo un bene comune non censibile.

Per il bene 3 è stato assunto un valore unitario pari al 50% rispetto al valore determinato con il metodo del confronto di mercato, in quanto risulta essere in comproprietà con altri 6 intestatari.
Vd all. 2

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.

Gazzuolo, li 13/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dugaria Elena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - visure
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ventennale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - contratto locazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato di famiglia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
  Appartamento al piano terra con area di pertinenza
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 27, Sub. 9, Categoria A3, Graffato FG 2 PART 252
  Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
  garage
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 256, Sub. 13, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T
  Area cortiva
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 254, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
  Destinazione urbanistica: Terreno inferiore ai mq 5000 pertanto non è stato richiesto il CDU. DPR 380 art 30 del 6 giugno 2001.

Prezzo base d'asta: **€ 87.200,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 27, Sub. 9, Categoria A3, Graffato FG 2 PART 252	**Superficie**	105,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presentava in uno stato conservativo mediocre. (VD all. 1).		
Descrizione:	Appartamento al piano terra con area di pertinenza		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 256, Sub. 13, Categoria C6	**Superficie**	8,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presentava in uno stato conservativo sufficiente. (VD all. 1).		
Descrizione:	garage		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Gazoldo degli Ippoliti (MN) - Via Puccini, 6, 46040, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/4

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 254, Qualità Seminativo	**Superficie**	125,64 mq
Descrizione:	Area cortiva		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Vd. all 2 e 5		