

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sodano Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.400,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 09/07/2024, il sottoscritto Arch. Sodano Lorenzo, con studio in Via Don Enrico Tazzoli 30 - 46100 - Mantova (MN), email lorenzosodano@sodanorestauero.com, PEC lorenzo.sodano@archiworldpec.it, Tel. +393475525731, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Gino Solazzi 55, scala D, interno I, piano 3

Trattasi di piena proprietà di appartamento inserito in un contesto condominiale a destinazione residenziale del 2001. L'immobile si trova in via Gino Solazzi 55 a Viadana. Si sviluppa al piano terzo. L'appartamento è di circa 60 mq, ed è formato da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 1 camera da letto, bagno, antibagno e balcone. L'appartamento è termoautonomo e il bagno dotato di tutti i servizi base. Il tutto risulta in scarse condizioni manutentive con la caldaia non funzionante.

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 Viadana (MN) - via Gino Solazzi 55, scala D, interno I, piano 3

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento posto al piano terzo, proprietà di **** Omissis **** e di **** Omissis ****, censito al fg. 102 map. 359 sub. 407 al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viadana (MN), confina:

- A Nord, con appartamento map. 359 sub. 344
- A Est, affaccia su via Paralupa
- A Sud, con appartamento map. 359 sub. 346.
- A ovest, in parte affaccia sul cortile interno e in parte confina col vano scala comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,40 m	
Balcone scoperto	5,60 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	
Soffitta	8,60 mq	10,70 mq	0,33	3,53 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				66,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	359	407		A3						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
102	359										

Corrispondenza catastale

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

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto si è riscontrata una differenza rispetto lo stato attuale e la planimetria catastale: su quest'ultima non è stata raffigurata la finestra nel ripostiglio. Si presuma essere un mero errore di rappresentazione grafica in quanto, la planimetria catastale precedente e le tavole progettuali presenti in comune presentano la finestra in oggetto. Viene dunque aggiornata la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in scarso stato di manutenzione. Come si evince dalle fotografie allegate, l'appartamento mostra una forte presenza di umidità in tutte le stanze. Al momento del sopralluogo, non è possibile definire la causa di questa forte umidità, non si escludono la presenza di infiltrazioni del tetto. Per ulteriori precisazioni si rimanda al paragrafo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti". Si segnala che la caldaia presente è guasta e non funzionante.

PARTI COMUNI

Trattandosi di edificio a carattere condominiale, sono presenti parti comuni condivise con gli appartamenti:

- quattro vani scala con ascensore (si precisa che tutti gli ascensori servono il piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo)
- Rampa di accesso al piano seminterrato
- il cortile interno al piano terra

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto della presente perizia estimativa è situato al piano terzo di un complesso residenziale composto da 45 abitazioni, box auto e cantine. Le abitazioni sono collocate su quattro piani fuori terra, mentre box auto e cantine sono situate nel seminterrato. Il condominio si sviluppa attorno a un cortile quadrato uso comune, sono presenti quattro blocchi di distribuzione composti da scala e ascensore (tutti gli ascensori servono il piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo). L'accesso al piano seminterrato avviene, oltre alle scale e agli ascensori, tramite una rampa comune da via Gino Solazzi. La realizzazione del condominio ebbe inizio nel 1994, mentre l'appartamento in oggetto fu realizzato con autorizzazione comunale dal 2001.

Le linee progettuali ed architettoniche riscontrate in detto complesso edilizio, e di conseguenza nell'unità d'interesse, si rifanno all'epoca di costruzione e si inseriscono nel tessuto urbano in maniera adeguata e proporzionata. Lo spazio pubblico circostante, infatti, si prospetta in buone condizioni in ognuna delle sue parti visibili dall'edificato di quartiere. Ci troviamo a poche centinaia di metri dal centro storico di Viadana, in via Gino Solazzi 55.

Per quanto concerne nello specifico l'abitazione in oggetto di esecuzione, essa appare complessivamente in scarse condizioni manutentive.

Le finiture allo stato attuale risultano di mediocre qualità nei pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata, porte interne cieche in legno tamburato tinta noce nazionale, ingresso principale dotato di porta con struttura in legno intelaiata nella lega di acciaio, finestre e porte finestre costituite da scuretti e serramento interno in legno della medesima essenza delle porte.

La tinteggiatura interna all'unità necessita di nuova realizzazione. Come si evince dalle fotografie allegate, l'appartamento mostra una forte presenza di umidità in tutte le stanze. Non è possibile, al momento del sopralluogo, definire la causa di questa forte umidità, non si escludono la presenza di infiltrazioni del tetto.

Dal vano scala comune si accede alla zona giorno open-space dell'appartamento, soggiorno e cucina sono un unico ambiente aperto. Dalla zona giorno si prosegue verso il disimpegno che permette di accedere alla camera da letto, al ripostiglio, al balcone, al bagno con antibagno. L'altezza media dell'appartamento è di 2,40 m ad eccezione del ripostiglio, esso ha un soffitto inclinato con altezza massima di 2,20 m e altezza minima di 0,70 m.

Fondazioni: fondazioni a platea;

Esposizione appartamento: Est e Ovest;

Altezza interna utile appartamento: 2,40 m;

Strutture verticali: pilastri in cemento armato, muratura perimetrale di tamponamento a cassa vuota con interposto isolante termico. pareti divisorie interne in muratura;

Solaio: in laterocemento;

Copertura Comune: a tetto in falda con manto in coppi e piana;

Intonaci: intonaci a civile;

Pavimentazione interna: pavimento in gres;

Infissi: infissi in legno;

Impianto elettrico: eseguito sottotraccia con scatole a incasso, adeguato alle norme;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato da **** Omissis **** (proprietario per 1/2), due figli maggiorenni e due nipoti minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2005 al 26/04/1993	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Besana Francesco	03/04/1993	74660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Mantova	26/04/1993	3259	2129
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2024 al 18/05/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Besana Francesco	31/01/2005	150764	21850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Mantova	18/02/2005	2523	1676
		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 risulta attualmente invariata.

Anteriormente al ventennio il terreno su cui successivamente sono state edificate le porzioni oggetto della presente certificazione apparteneva in piena proprietà alla società **** Omissis **** per acquisto effettuato dal signor **** Omissis **** con atto di compravendita Notaio Besana Francesco del 03-04-1993, rep. 74660 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova il 26-04-1993 al n. 3259 del registro generale e al n. 2129 del registro particolare.

Successivamente la società **** Omissis **** vendeva la quota di 77/100 del detto terreno alla società **** Omissis **** con atto di compravendita Notaio Besana Francesco del 31-01-1995, rep. 84105 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova il 20-02-1995 al n. 1658 del registro generale e al n. 1140 del registro particolare.

In seguito, la società da **** Omissis **** vendeva la quota di 77/100 di piena proprietà delle porzioni edificate sul detto terreno e all'epoca censite al foglio 102 particella 359 subb. 40-41 e 42 alla predetta **** Omissis ****, con atto di compravendita Notai Besana Francesco de 29-11-1999, rep. 110604 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Mantova il 20-12-1999 al n. 14419 del registro generale e al n. 9479 del registro particolare.

Infine, la società **** Omissis **** vendeva per la indicata quota di 1/1 di piena proprietà le porzioni edificate il detto terreno e all'epoca censite al foglio 102 particella 359 subb. 40-41 e 42 alla predetta **** Omissis ****, con atto di compravendita Notaio Besana Francesco del 27-03-2001, rep. 119462 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Mantova il 10-04-2001 al n. 4572 del registro generale e al n. 2990 del registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 14/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 18/02/2005
Reg. gen. 2524 - Reg. part. 512
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Besana Francesco
Data: 31/01/2005
N° repertorio: 150765
N° raccolta: 21851

- **atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 10/06/2024

NORMATIVA URBANISTICA

Dal PGT emerge che l'edificio è inserito all'interno dell'area B2 Tessuto residenziale diffuso ed è soggetto alla disciplina dell'art. 13.

Art. 13 Aree B – Aree del tessuto consolidato prevalentemente residenziale

13.1 Definizione

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, svolte in edifici con tipologia residenziale o in edifici con tipologia specifica.

In base alla differente morfologia urbana le Aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

Aree B1 - Tessuto residenziale di impianto storico

Sono le aree connotate dalla presenza di isolati compatti e dell'edificazione a cortina.

Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso

In ragione della sostanziale omogeneità del modello insediativo, sono così individuati tutti gli isolati residenziali ad eccezione delle Aree A e delle Aree B1.

13.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'Appendice 2, ad eccezione di quelle indicate di seguito.

Destinazioni escluse • le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4)

• i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) ad eccezione dei pubblici esercizi di minore dimensione (Gf 4b.1).

Commercio Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato

(Gf4a.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf4a), sono consentite alle condizioni di cui ai successivi artt. 19 e seguenti.

Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione ad attività ricettive (Gf 2), attività terziarie e pubblici esercizi di maggiori dimensioni (SL > mq 250, Gf 3b.2 e 4b.2), anche ottenute tramite interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti o ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme.

Alle sole aree B1 si applica il principio dell'indifferenza funzionale dei piani terra, disciplinato al precedente art.12.3.

13.3 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Indici e parametri
B1B2

If proprio (mq/mq) esistente 0,40
If massimo (mq/mq) -0,50
IC (%) esistente + 20% 50%
H (m) 10,00 o esistente 10,00
IPF (%) > esistente 30%

13.4 Salvaguardia e ampliamento delle attività produttive esistenti

Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della Variante 2023, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 10% della SL esistente;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 60%; anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona If, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI).

Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

L'attività produttiva potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione e potrà anche essere sostituita da nuove attività ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

13.5 Modalità di attuazione

- Titolo abilitativo semplice
- Piano Attuativo per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 2.000.

Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttiva di estensione superiore a mq 250, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 2.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

13.6 Prescrizioni morfologiche

Per le sole aree B1 nella Carta della Disciplina delle aree (RP02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare: a queste si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.9.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Nella dichiarazione di fine lavori e richiesta di permesso di agibilità n. 01/D016B prot.48078 del 23/12/2003 non risulta presente la dichiarazione di conformità degli impianti termico e idrico-sanitario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risultano spese insolute per 9.700,00 euro di spese condominiali non pagate.

A seguito di colloquio con l'amministratore condominiale geom. Arnaldo Pagliari, si fa presente che:

- le spese annuali condominiali ammontano circa a 700,00 € all'anno.
- in data odierna non risultano preventivate e deliberate spese condominiali. Sono previsti futuri interventi alla copertura e alla fognatura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Gino Solazzi 55, scala D, interno I, piano 3
Trattasi di piena proprietà di appartamento inserito in un contesto condominiale a destinazione residenziale del 2001. L'immobile si trova in via Gino Solazzi 55 a Viadana. Si sviluppa al piano terzo. L'appartamento è di circa 60 mq, ed è formato da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 1 camera da letto, bagno, antibagno e balcone. L'appartamento è termoautonomo e il bagno dotato di tutti i servizi base. Il tutto risulta in scarse condizioni manutentive con la caldaia non funzionante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 359, Sub. 407, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 359
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viadana (MN) - via Gino Solazzi 55, scala D, interno I, piano 3	66,21 mq	400,00 €/mq	€ 26.484,00	100,00%	€ 26.484,00
				Valore di stima:	€ 26.484,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione: manutenzione straordinaria della caldaia	2000,00	€

Valore finale di stima: € 22.400,00

Secondo quanto accertato mediante l'indagine peritale si ritiene che al valore di stima dovranno essere applicati adeguamenti e correzioni:

- spese condominiali insoluti di 2.000,00 €
 - per lo Stato d'uso e di manutenzione: si propone un abbattimento del valore di stima del valore di 2.000,00 € per la manutenzione straordinaria della caldaia;
- Valore finale di stima pari a 22.400,00 €.

Il più probabile valore di stima finale, prudenziale, è di 24.484,00 €, arrotondato a 24.400,00 €.

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo tenendo conto di ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, nonché della commerciabilità ricercando i valori di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi.

Sono stati inoltre consultati, quali fonti d'informazione atte a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc.; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

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 18/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sodano Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - fotografie appartamento e condominio (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura appartamento (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica appartamento (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria appartamento (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - mappa (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia 93/2384 del 21 giugno 1994 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - variante di intestazione 9395 del 19/09/1995 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - variante 93/284NI del 16/10/1995 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - rinnovo concessione edilizia 97/100 del 12/08/1997 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - fine lavori parziali 19/11/1999 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA 01D016 del 17/02/2021 (Aggiornamento al 25/09/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - fine lavori 15/12/2003 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta variazione catasto (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nuovo catasto (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto matrimonio (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - dati catastali (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - descrizione lotto (Aggiornamento al 18/12/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Gino Solazzi 55, scala D, interno I, piano 3
Trattasi di piena proprietà di appartamento inserito in un contesto condominiale a destinazione residenziale del 2001. L'immobile si trova in via Gino Solazzi 55 a Viadana. Si sviluppa al piano terzo. L'appartamento è di circa 60 mq, ed è formato da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 1 camera da letto, bagno, antibagno e balcone. L'appartamento è termoautonomo e il bagno dotato di tutti i servizi base. Il tutto risulta in scarse condizioni manutentive con la caldaia non funzionante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 359, Sub. 407, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 359
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal PGT emerge che l'edificio è inserito all'interno dell'area B2 Tessuto residenziale diffuso ed è soggetto alla disciplina dell'art. 13. Art. 13 Aree B - Aree del tessuto consolidato prevalentemente residenziale
13.1 Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, svolte in edifici con tipologia residenziale o in edifici con tipologia specifica. In base alla differente morfologia urbana le Aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi: Aree B1 - Tessuto residenziale di impianto storico Sono le aree connotate dalla presenza di isolati compatti e dell'edificazione a cortina. Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso In ragione della sostanziale omogeneità del modello insediativo, sono così individuati tutti gli isolati residenziali ad eccezione delle Aree A e delle Aree B1.
13.2 Destinazioni d'uso
Destinazioni principale e complementari La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'Appendice 2, ad eccezione di quelle indicate di seguito. Destinazioni escluse • le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4) • i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) ad eccezione dei pubblici esercizi di minore dimensione (Gf 4b.1).
Commercio Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf 4a.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf 4a), sono consentite alle condizioni di cui ai successivi artt. 19 e seguenti. Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione ad attività ricettive (Gf 2), attività terziarie e pubblici esercizi di maggiori dimensioni (SL > mq 250, Gf 3b.2 e 4b.2), anche ottenute tramite interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti o ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme. Alle sole aree B1 si applica il principio dell'indifferenza funzionale dei piani terra, disciplinato al precedente art. 12.3.
13.3 Indici e parametri Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri. Indici e parametri B1 B2 If proprio (mq/mq) esistente 0,40 If massimo (mq/mq) - 0,50 IC (%) esistente + 20% 50% H (m) 10,00 o esistente 10,00 IPF (%) > esistente 30%
13.4 Salvaguardia e ampliamento delle attività produttive esistenti Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della Variante 2023, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti: • fino ad un massimo del 10% della SL esistente; • fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 60%; anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona If, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali. L'attività produttiva potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione e potrà anche essere sostituita da nuove attività ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle

classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente. 13.5 Modalità di attuazione

- Titolo abilitativo semplice
- Piano Attuativo per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 2.000. Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttiva di estensione superiore a mq 250, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 2.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

13.6 Prescrizioni morfologiche Per le sole aree B1 nella Carta della Disciplina delle aree (RP02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare: a queste si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.9.1.

Prezzo base d'asta: € 22.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Gino Solazzi 55, scala D, interno I, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 359, Sub. 407, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 359	Superficie	66,21 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in scarso stato di manutenzione. Come si evince dalle fotografie allegate, l'appartamento mostra una forte presenza di umidità in tutte le stanze. Al momento del sopralluogo, non è possibile definire la causa di questa forte umidità, non si escludono la presenza di infiltrazioni del tetto. Per ulteriori precisazioni si rimanda al paragrafo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti". Si segnala che la caldaia presente è guasta e non funzionante.		
Descrizione:	Trattasi di piena proprietà di appartamento inserito in un contesto condominiale a destinazione residenziale del 2001. L'immobile si trova in via Gino Solazzi 55 a Viadana. Si sviluppa al piano terzo. L'appartamento è di circa 60 mq, ed è formato da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 1 camera da letto, bagno, antibagno e balcone. L'appartamento è termoautonomo e il bagno dotato di tutti i servizi base. Il tutto risulta in scarse condizioni manutentive con la caldaia non funzionante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta attualmente occupato da **** Omissis **** (proprietario per 1/2), due figli maggiorenni e due nipoti minorenni.		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 18/02/2005
Reg. gen. 2524 - Reg. part. 512
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.000,00
Rogante: Notaio Besana Francesco
Data: 31/01/2005
N° repertorio: 150765
N° raccolta: 21851

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 10/06/2024
Reg. gen. 7725 - Reg. part. 5730
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura