

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cirelli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 29/06/2024, il sottoscritto Geom. Cirelli Roberto, con studio in Via Caduti del Lavoro, 11 - 46010 - Curtatone (MN), email geometra.cirelli@gmail.com, PEC roberto.cirelli@pec.it, Tel. 0376 328887, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pangona, 20-22

Abitazione unifamiliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 4 lati.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pangona, 20-22

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità abitativa, unitamente all'area cortiva, confina:

- A Nord con altra unità di cui al mapp. 516;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 154;
- A Sud con altra unità di cui al mapp. 494;
- Ad Ovest con la pubblica via Pangona.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,11 mq	103,66 mq	1	103,66 mq	3,05 m	P1
Balcone	4,25 mq	4,25 mq	0,25	1,06 mq	0,00 m	P1
Scantinato	98,80 mq	116,24 mq	0,50	58,12 mq	2,40 m	PT
Area cortiva	472,97 mq	472,97 mq	0,05	23,65 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				186,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area destinata a portico retrostante e quella relativa alle costruzioni abusive esistenti sul lotto adiacente al confine, non vengono considerate in quanto dovranno essere rimossi. Per tali porzioni di immobile verranno



considerate alcune svalutazioni che prevedano la loro demolizione e smaltimento presso discarica autorizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 515 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 0,64 Piano PT-1
Dal 04/10/1994 al 03/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 515 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 221 mq Rendita € 298,25 Piano PT-P1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	515			A3	3	7,5	221 mq	298,25 €	PT-P1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e quanto esistente in realtà, quali:

- Non vengono rappresentati due grandi box in lamiera, esistenti in fregio del confine a sud est;
- Non è stato rappresentato il portico esistente sul lato a est;
- Due serramenti sul lato a Est risultano tamponati internamente;
- Il portone carraio rappresentato sul lato a est risulta tamponato;
- La porta di accesso al bagno del piano primo, risulta essere in posizione differente;
- Non risulta rappresentata la piccola parete esistente nel bagno al piano primo;
- Non è stato rappresentato l'ampliamento costruito al piano terra per la creazione di un ulteriore bagno.

Tuttavia, nonostante le difformità evidenziate, preme precisare come non sia possibile provvedere all'aggiornamento catastale in quanto solo alcune delle difformità evidenziate risultano sanabili. Infatti, a parere dello scrivente, i due box metallici e il porticato non risultano sanabili e quindi da demolire. Inoltre preme precisare come la planimetria catastale attuale, denota anche una errata rappresentazione del lotto. La

dimensione, la forma e le distanze dai confini del fabbricato esistente, non risultano infatti congrue con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità è composta da: ingresso, corridoio, n. 2 ripostigli, lavanderia, cantina utilizzata come cucina, piccolo bagnetto, bagno esterno e cortile che si estende sui 4 lati al piano terra. Il piano primo, raggiungibile da una scala in muratura interna, è composto da: corridoio, soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e un balcone sul fronte.

Pertinenziale all'unità, si trovano due baracche con struttura in ferro, installate in fregio al confine sud est. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. e murature in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano tradizionale in latero cemento. La copertura del fabbricato principale risulta realizzata con lastre ondulate in fibrocemento, con tutta probabilità, contenenti fibre di amianto. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche risultano in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale e telefono. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con radiatori e caldaia a basamento Immergas, installata nella lavanderia. Pavimentazioni e rivestimenti parte in marmo levigato di differenti formati e tinte, parte in graniglia e parte in bicottura per differenti ambienti. Solo una cantina al piano terra denota una pavimentazione in battuto di cemento.

Serramenti esterni in legno con vetro semplice, avvolgibili esterni in pvc ad oscuramento. La porta finestra del balcone è dotata anche di controtelaio in alluminio con vetro doppio. I serramenti esterni del piano terra sono dotati di inferriate esterne anti-intrusione ma privi di controtelaio esterno. Porte interne in legno tamburato e porta di ingresso in alluminio con inserti in vetro non blindata. Sanitari, lavabo e vasca da bagno in porcellana bianca con bordature verdi, vetusti anche se in sufficiente stato manutentivo per il bagno al piano primo. Al piano terra, si trova un piccolissimo locale, con accesso dal corridoio, dotato di un wc. Esternamente, con accesso dal cortile si trova un altro bagno dotato di sanitari, lavabo e piatto doccia in porcellana bianca. La scala in muratura di collegamento fra piano terra e piano primo denota una copertura con marmo levigato e balaustra in ferro lavorato. L'area pertinenziale, denota una pavimentazione in battuto di cemento fatta eccezione per la parte antistante l'ingresso e per la parte a sud, lasciata a verde. Il lato fronte strada denota una recinzione costituita da muretta bassa in c.a. e sovrastante recinzione metallica in ferro lavorato mentre il lato a nord è delimitato da un muro alto parte in elementi prefabbricati in c.a. e parte in muratura di mattoni intonacata. I confini rimanenti risultano materializzati con muretta bassa in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera. In fregio al fabbricato principale si trova un portico realizzato con struttura metallica, direttamente collegata all'abitazione, e sovrastante finitura in lastre ondulate in vetro resina, in pessimo stato manutentivo. I due fabbricati in lamiera installati nel cortile, denotano una struttura portante in ferro, con pareti in lastre grecate in lamiera e una copertura parte in lastre ondulate in fibrocemento, con tutta

probabilità, contenenti fibre di amianto e parte in lastre ondulate in lamiera. All'interno di queste due strutture si trova una pavimentazione in battuto di cemento e alcune linee di impianto elettrico, fuori traccia, lasciate libere e non convogliate in apposite canaline con lampadine per illuminare gli ambienti.

Gli impianti tecnologici, realizzati in epoca ante 1990 non sono provvisti di certificazione di conformità e quindi si prevede precauzionalmente, un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

- Impianto elettrico: circa 5.000,00 € (diconsì Euro cinquemila/00);
- Impianto idraulico: circa 8.000,00 € (diconsì Euro ottomila/00).

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di scarsa qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario, intestatario del titolo di usufrutto, **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1964 al 04/10/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Grazzi	11/09/1964	11345	5866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/09/1964	5958	4193
Dal 04/10/1994	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COSTITUZIONE USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Besana	04/10/1994	82580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/10/1994	8923	6222
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si evidenzia che in data 20/06/1990, con provvedimento giudiziale emesso dal Tribunale di Mantova, veniva assegnato alla signora **** Omissis ****, il diritto di abitazione sulla casa coniugale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI COSTITUZIONE DI IPOTECA

VOLONTARIA

Iscritto a Mantova il 15/02/2023

Reg. gen. 1548 - Reg. part. 213

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.660,38

Rogante: Augusto Chizzini

Data: 20/01/2023

N° repertorio: 47808

N° raccolta: 31316

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 04/06/2024

Reg. gen. 7361 - Reg. part. 5441

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della

procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Viadana ha destinato la zona del complesso come:

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.

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.

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 B2

If proprio (mq/mq) 0,40

If massimo (mq/mq) 0,50

IC (%) 50%

H (m) 9,00

IPF (%) 30%

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Viadana, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione n. 177 del 66 - Prot. 9678 per la costruzione di una casa di civile abitazione in Cogozzo.
- Autorizzazione all'abitabilità n. 177/66 del 211/11/1970.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie allegata alla licenza di costruzione e quanto esistente in realtà, quali:

- Non sono stati rappresentati due grandi box in lamiera, esistenti in fregio del confine a sud est;
- Non è stato rappresentato il portico esistente sul lato a est;
- Due serramenti sul lato a Est risultano tamponati internamente;
- Il portone carraio rappresentato sul lato a est risulta tamponato;
- Le dimensioni dei serramenti esterni risultano difformi;
- Alla fine del corridoio del piano terra risultava autorizzata una sola finestra contrariamente al bagno con finestra e alla porta di accesso esistente;
- La porta di accesso al bagno del piano primo, risulta essere in posizione differente;
- Non risulta rappresentata la piccola parete esistente nel bagno al piano primo;
- L'andamento della scala di collegamento fra i piani risulta difforme rispetto a quanto rappresentato;
- L'altezza del piano terra era stata autorizzata in mt. 2,80 contrariamente ai 2,40 mt. rilevati;
- L'altezza del piano primo era stata autorizzata in mt. 3,10 contrariamente ai 3,00 mt. rilevati;
- Non è stato rappresentato l'ampliamento costruito al piano terra per la creazione di un ulteriore bagno;
- Il balcone risulta parzialmente delimitato da una muretta non prevista.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere parte della situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato parti strutturali e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti realizzati senza autorizzazione. Alcune difformità come la creazione del portico ad est e i due fabbricati in lamiera nel cortile, a parere dello scrivente non possono essere sanati in quanto non possiedono le caratteristiche strutturali minime ed in quanto, almeno per i box, non denotano le distanze minime dal confine previste.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la

redazione della Relazione di sicurezza statica e la redazione delle dichiarazioni di rispondenza e € 5.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Viadana per tutte le opere sanabili. Inoltre si stimano € 10.000,00 per la demolizione delle strutture non sanabili comprensivi di oneri di conferimento in discarica e smaltimento eternit.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 23.000,00€ (ventitremila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Viadana.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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.

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, Come modificato dall'art. 35, comma 8, della legge 248/2006; dall'art.1, comma 330, della legge 296/2006; dall'art. 1, comma 86, della legge 220/2010;

dall'art. 57 del D.L. 1/2012, convertito nella legge n. 27/2012 e da ultimo, completamente riscritto dall'art. 9 del D.L 83/2012, convertito, con modifiche, nella legge 134/2012 non sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. e in quanto i lavori di costruzione o ristrutturazione risultano terminati da più di 5 anni.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pangona, 20-22
Abitazione unifamigliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 4 lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 515, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 158.516,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viadana (MN) - Via Pangona, 20-22	186,49 mq	850,00 €/mq	€ 158.516,50	100,00%	€ 158.516,50
				Valore di stima:	€ 158.516,50

Valore di stima: € 126.813,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%
Stato di possesso	30,00	%

Valore finale di stima: € 38.000,00

VALORE DI MERCATO Quota di nuda proprietà

**** Omissis **** - Quota di Usufrutto 1/1

Eta' usufruttuaria = 85 anni - coefficiente = 0,20

Valore quota di 1/1 di usufrutto = € 158.516,50 x 0,20 = 31.703,30 €

Valore quota di 1/1 di nuda proprietà = € 158.516,50 - € 31.703,30 = 126.813,20 €

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.



Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Viadana (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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.

Curtatone, li 24/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cirelli Roberto

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Urbanistica (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 23/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pangona, 20-22

Abitazione unifamigliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 4 lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 515, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di Viadana ha destinato la zona del complesso come: 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. 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. 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 B2 If proprio (mq/mq) 0,40 If massimo (mq/mq) 0,50 IC (%) 50% H (m) 9,00 IPF (%) 30%

Prezzo base d'asta: € 38.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pangona, 20-22		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 515, Categoria A3	Superficie	186,49 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Abitazione unifamigliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 4 lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal comproprietario, intestatario del titolo di usufrutto, **** Omissis ****.		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Mantova il 15/02/2023
Reg. gen. 1548 - Reg. part. 213
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.660,38
Rogante: Augusto Chizzini
Data: 20/01/2023
N° repertorio: 47808
N° raccolta: 31316

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 04/06/2024
Reg. gen. 7361 - Reg. part. 5441
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

