



## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Negrini Vittoria, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *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 .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico .....</b>	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.000,00 .....</b>	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 17/09/2024, il sottoscritto Arch. Negrini Vittoria, con studio in Piazza Virgiliana - 46100 - Mantova (MN), email vittoria.negrini@gmail.com, PEC vittoria.negrini@archiworldpec.it, Tel. 3479340043, Fax 0376 323734, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2024 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 Vitellio 13 / Via Tito Speri 10-12, piano T-1

### DESCRIZIONE

Trattasi di unità residenziale indipendente posta su due piani fuori terra ed area cortiva pertinenziale che si affaccia su via Tito Speri. Ci troviamo nella zona sud ovest del centro storico del Comune di Viadana a destinazione prevalentemente residenziale, l'accesso principale all'unità avviene dal portoncino del c.n.13 di via Vitellio situato in posizione arretrata rispetto alla via e prospiciente lo stradello ciclopeditone posto al fianco destro del fabbricato.

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.

L'accesso è avvenuto in data 02/12/2024, in base ad accordi presi con l'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Custode Sovemo nominato (vedi allegati doc. 4 "Verbale di Sopralluogo").

### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Vitellio 13 / Via Tito Speri 10-12, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale indicato viene confermato anche da quanto riportato nell'Atto di Proprietà (vedi allegato doc. 6).

Il bene confina in senso n.e.s.o. con via Tito Speri , via Vitellio e altra proprietà mapp. 244.

Il tutto come meglio identificato nell'allegato doc.5 "Estratto di mappa".

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,87 m	T-1
Terrazza	6,70 mq	6,70 mq	0,35	2,40 mq	3,00 m	1
Cortile	27,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al piano primo a soffitto, in corrispondenza del disimpegno, è presente un foro di passaggio nel solaio che consente, con l'ausilio di una scala, di accedere ad una "soffitta morta" ossia un sottotetto non praticabile avente altezze interne medie inferiori ad 1,50 m.; trattasi di uno spazio utile ad isolare la porzione abitativa dalla copertura che pertanto non viene considerato tra le consistenze utili ai fini del calcolo del valore di stima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2010 al 29/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 243, Sub. 303 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 198,84 Piano T-1
Dal 30/03/2010 al 22/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 243, Sub. 303 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 198,84 Piano T-1
Dal 23/12/2024 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 243, Sub. 303 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 108 mq Rendita € 278,37 Piano T-1

Le verifiche al sopralluogo unitamente alla documentazione anagrafica reperita ( vedi allegato doc.8) confermano che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La data di ultimo periodo indicata è relativa alla data dell'ultima visura effettuata dalla scrivente ( vedi allegato doc.7 "Visura storica con planimetria aggiornata").

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	108	243	303		A3	3	7	108 mq	278,37 €	T-1		

## Corrispondenza catastale

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo rispetto alla planimetria in atti riguardano sostanzialmente la mancata conclusione dell'iter edilizio di cui alla DIA n. 10/212 ( vedi allegato doc. 12 "Documentazione Edilizia Principale") ed il conseguente mancato aggiornamento della scheda catastale che è stata depositata dalla scrivente in data 20/12/2023 ( vedi allegato doc.7 "Visura storica con planimetria aggiornata ").

## PRECISAZIONI

Dalla disamina della documentazione catastale in atti l'unità oggetto di esecuzione risulta situata all'indirizzo di Via Vitellio n.8 mentre nel titolo di provenienza non viene indicato nessun numero civico. Visitando i luoghi in questione il civico n.8 di Via Vitellio identifica un'unità estranea alla procedura, sono emerse pertanto incongruenze relativamente agli attuali accessi al bene anche a seguito del tamponamento della vetrina su via Vitellio (ex n.c. 11) ed alla nuova distribuzione interna (opere eseguite successivamente all'acquisto da parte dell'attuale proprietà). Attualmente il nuovo ingresso principale è costituito dal portoncino posto sul lato nord del fabbricato prospiciente lo stradello di congiungimento tra via Tito Speri e via Vitellio, accanto al portoncino in questione troviamo indicati due numeri civici il 12 e il 13; da una consulto con gli uffici preposti del Comune di Viadana è stato appurato che l'unità fa riferimento come ingresso pedonale contemporaneamente a Via Vitellio 13 e Via Tito Speri 12 mentre l'accesso dal cancello sul cortile fa riferimento al civico n.10 di Via Tito Speri (seppur non indicato sul posto), pertanto la suddetta toponomastica è stata riportata nella variazione catastale di aggiornamento dell'unità in questione.

## ASTE GIUDIZIARIE STATO CONSERVATIVO

Il bene visionato nel suo complesso evidenzia parecchi elementi di degrado alle finiture esterne principalmente sulle murature perimetrali dei fronti nord ed ovest dovuti a cause diverse quali infiltrazioni per risalita di umidità dal terreno, ponti termici in prossimità dei solai, degrado degli elementi di scolo delle acque unitamente alla mancata ripresa della finitura per tagli dovuti al passaggio di impianti; anche all'interno dell'unità l'intonaco, ove visibile, evidenzia distacchi e degradi puntuali su più fronti ( vedi allegato doc. 9 "Documentazione fotografica").

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa è situata in posizione terminale di edifici unifamiliari in linea dotati di area cortile pertinenziale sul retro. Il bene si sviluppa principalmente su due livelli, al piano terra abbiamo la zona giorno con ingresso distributivo alla piccola cucina che permette l'uscita sull'area cortiva pertinenziale, un soggiorno ed una sala da pranzo (attualmente utilizzata come camera da letto), un bagno in parte ricavato nel sottoscala ed il vano scala d'accesso al piano superiore. Al piano primo troviamo la zona notte con due camere da letto, una singola ed una matrimoniale, un piccolo bagno di servizio ed una terrazza. Nel soffitto del disimpegno è presente un foro d'accesso al vano sottotetto quale intercapedine di isolamento dalla copertura, trattasi di uno spazio non abitabile di altezze molto ridotte.

Le tre facciate esterne hanno linee semplici sono intonacate lisce e tinteggiate con zoccolatura in intonaco grezzo arricciato colorato. La copertura è della tipologia a due falde con salto quota.

Gli ambienti ai due piani principali sono areati ed illuminati naturalmente.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura in mattoni portanti (Sp= 30 cm);
- Solai: soffitti intonacati ai due piani si presume realizzati in laterocemento con travi di rinforzo a vista in ferro;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile tinteggiata e/o rivestita in mattonelle;
- Divisorie interne e tramezzature: tavolato sp= 8/10 cm in laterizio intonacato e tinteggiati e/o rivestita in mattonelle;
- Copertura: solaio in laterocemento con copertura in marsigliese;
- Lattonerie: in lamiera preverniciata;
- Prospetti: intonacati a civile con zoccolo alto in intonaco grezzo;
- Infissi interni ed esterni: a piano terra portoncino d'ingresso principale in legno con serratura di sicurezza, dalla cucina è possibile accedere al cortile in proprietà esclusiva tramite portoncino in legno ( manca il pannello di rivestimento esterno) con serratura di sicurezza come per il portoncino di accesso alla terrazza. Le porte interne ove presenti sono in legno tamburato a volte con specchiatura in vetro, le finestre in legno tinteggiato

con vetro semplice e/o con vetrocamera (quelle di recente realizzazione) e tapparella in cassonetto, sono presenti le inferriate solo a piano terra lato cortile, i finestrini più piccoli hanno telaio in ferro, nel loro complesso gli infissi necessitano di manutenzione;

• Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in monocottura e piastrelle alle pareti dei bagni e degli ambienti a piano terra, scala in muratura con rivestimento in marmo simil graniglia;

• Impianti: l'impianto elettrico è prevalentemente sotto traccia con contatore in nicchia sul fronte del cortile, in facciata principale al lato del portoncino d'ingresso troviamo in nicchia il contatore del gas mentre quello dell'acqua si trova all'interno nel bagno a piano terra. L'unità è dotata di caldaia "Immergas" per il riscaldamento e la produzione di ACS si presume di recente installazione, seppur non siano stati forniti i documenti d'impianto e manutenzione, alimenta i radiatori in parete presenti nei vari ambienti contribuisce al riscaldamento la stufa alimentata a pellet posta nel soggiorno. Nella cucina è presente la tubazione per lo scarico dei fumi e la griglia di areazione;

• Sanitari e rubinetteria: il bagno a piano terra è dotato dei sanitari principali (lavandino, bidet, wc e doccia con attacchi per la lavatrice) in porcellana con rubinetteria basica in stato conservativo sufficiente mentre il bagno al piano primo è dotato degli elementi di prima necessità (lavandino e wc.).

Con riferimento a quanto sopra esposto si può affermare che all'atto della visita, l'unità immobiliare mostrava uno stato di manutenzione e conservazione delle finiture di scarsa qualità e salubrità.

Il terrazzino al piano primo risulta allo stato grezzo, a terra è presente solo la guaina di rivestimento senza la posa di alcuna pavimentazione. Il cortile è prevalentemente coperto da mattonelle in graniglia con aiuola perimetrale in corrispondenza della muretta di confine con via Tito Speri che termina in prossimità del cancello in ferro a due ante, è infine presente un lavello di servizio.

Per maggiori precisazioni si rimanda all'allegato doc.9 "Documentazione Fotografica".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Secondo quanto indicato dai documenti ricevuti dall'Anagrafe di Viadana (vedi allegato doc.8) nel bene risulta risiedere l'Esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente alla propria famiglia così composta:

- la moglie Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
- i due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2001 al 29/03/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Chizzini Dante	20/04/2001	128375	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Direzione Provinciale	26/04/2001	5211	3423

Dal 30/03/2010

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

di Mantova

Registrazione

Presso

Data

Reg. N°

Vol. N°

## Atto di Compravendita

Rogante

Data

Repertorio N°

Raccolta N°

Notaio Tafuri  
Francesco

30/03/2010

3982

3218

## Trascrizione

Presso

Data

Reg. gen.

Reg. part.

Ufficio Provinciale di  
Mantova

27/04/2010

5180

3092

## Registrazione

Presso

Data

Reg. N°

Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedi "Atto di Proprietà" allegato doc. 6.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Mantova aggiornate al 12/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 27/04/2010  
Reg. gen. 5181 - Reg. part. 1050  
Quota: intera  
Importo: € 12.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Tafuri Francesco

Data: 30/03/2010

N° repertorio: 3983

N° raccolta: 3219

Note: In origine l'ipoteca era a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ufficio Provinciale di Mantova il 04/08/2010

Reg. gen. 10435 - Reg. part. 2252

Quota: Intera

Importo: € 31.500,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.000,00

Rogante: Notaio Tafuri Francesco

Data: 12/07/2010

N° repertorio: 4318

N° raccolta: 3506

Note: In origine l'ipoteca era a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



### Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ufficio Provinciale di Mantova il 08/08/2024

Reg. gen. 11321 - Reg. part. 8355

Quota: intera

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



Vedi allegato doc.10 " Ispezione ipotecaria con note".

### NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato nel PGT vigente ( adottato il 25 luglio 2023) l'unità è situata nel Tessuto Urbano Consolidato TUC in zona B2 "Tessuto residenziale diffuso" regolata nelle NTA dagli art.11 e 13 come più precisamente enunciato nell'allegato doc.11 "Inquadramento urbanistico".

Ci troviamo nella zona sud in prossimità del centro storico del Comune di Viadana, in area inclusa nella fascia di rispetto dei pozzi (200 m.) con Vincolo Paesaggistico Ambientale (D.Lgs 42/204) di cui agli art. 25 e 28 delle NTA.



### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.



Durante l'Accesso Atti avvenuto in data 02/12/2024 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Viadana è stato possibile visionare la seguente documentazione edilizia che ha interessato il bene in questione:

- in data 11/07/2008 prot. n. 27003 è avvenuto il deposito di Denuncia di Inizio Attività P.E. n. 08/209 da parte del proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per opere di Ristrutturazione di fabbricato Residenziale e Commerciale il cui procedimento è stato avviato da parte del Comune ma non è mai partito l'inizio lavori ed è stata abbandonata l'idea di intervento;
- in data 16/03/2010 prot.n. 10038 il proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deposita la Comunicazione di Cambio d'Uso senza opere da locali commerciali ad abitativi del fabbricato in questione in accordo alla variazione catastale in atti a firma del Geom. Pirotti Gianluca del 11/03/2010;
- in data 15/04/2010 con prot. 10/14242 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deposita una Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria inerenti impianti, pavimentazioni e facciata;
- in data 28/07/2010 prot.n. 28249 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deposita la Denuncia di Inizio Attività P.E. n. 10/212 per lavori di Ristrutturazione con comunicazione di avvio del procedimento da parte del Comune di Viadana in data 03/08/2010 e deposito di Dichiaraione di Inizio Lavori del 02/09/2010 prot. n. 32092 .

Quanto suddetto viene riportato nell'allegato doc. 12 "Documentazione edilizia principale".

#### **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.

La verifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria in atti ( 11/03/2010) ed alla documentazione edilizia visionata ha evidenziato che le opere previste nel progetto allegato alla DIA P.E.n.10/212 ( tamponamento della vetrina sul fronte via Vitellio in favore della posa di una finestra, divisione interna con tramezza per ottenere due locali soggiorno e pranzo, cambio d'uso da locale lavanderia a cucina) sono state interamente realizzate seppur non è stato concluso l'iter edilizio con deposito di Comunicazione di fine lavori , Richiesta di agibilità e Denuncia di variazione catastale. Dal colloquio avvenuto con il Tecnico del Comune di Viadana durante l'Accesso Atti si è appreso che il futuro acquirente potrà concludere il procedimento edilizio mediante nomina di un Tecnico per il deposito di SCIA di completamento e fine dei lavori e Richiesta di Agibilità con versamento dei diritti e degli oneri previsti dalla normativa vigente.

Si tiene a precisare che la DIA suddetta e le planimetrie sopprese ( planimetrie in atti del 04/07/2001 e del 11/03/2010) non riportano la muretta di confine nord-ovest dell'area cortiva e del cancello prospiciente via Tito Speri c.n.10; si presume che detto accesso non sia un'opera recente dal momento che se ne rileva l'indicazione già nella Tav. 1 relativa allo "Stato Attuale " allegata alla DIA n.08/209 pertanto potrebbe trattarsi di una "dimenticanza" che si è ritenuto opportuno inserire nella variazione catastale del 20/12/2024.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il Lotto è Unico in quanto costituito da un solo bene, la vendita non è soggetta ad I.V.A..

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Vitello 13 / Via Tito Speri 10-12, piano T-1  
Trattasi di unità residenziale indipendente posta su due piani fuori terra ed area cortiva pertinenziale che si affaccia su via Tito Speri. Ci troviamo nella zona sud ovest del centro storico del Comune di Viadana a destinazione prevalentemente residenziale, l'accesso principale all'unità avviene dal portoncino del c.n.13 di via Vitello situato in posizione arretrata rispetto alla via e prospiciente lo stradello ciclopeditone posto al fianco destro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 243, Sub. 303, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 51.599,48

Il metodo di stima utilizzato è 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 ed 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 (vedi allegato doc. 13 "Valutazione Estimativa con MCA").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viadana (MN) - Via Vitello 13 / Via Tito Speri 10-12, piano T-1	108,40 mq	476,01 €/mq	€ 51.599,48	100,00%	€ 51.599,48
Valore di stima:					€ 51.599,48

Valore di stima: € 51.600,00

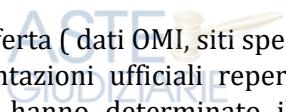
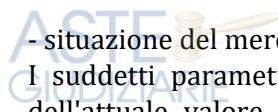
### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2300,00	€

**Valore finale di stima: € 44.000,00**

Per determinare il valore di stima del bene in esecuzione si è tenuto conto di diversi fattori:

- ubicazione del fabbricato nel contesto territoriale e dell'abitazione nel complesso edilizio;
- caratteristiche dell'unità;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort del bene;
- consistenza, distribuzione dei vani, dati metrici;



- situazione del mercato immobiliare data da domanda ed offerta (dati OMI, siti specializzati).

I suddetti parametri unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali reperite ed alla determinazione dell'attuale valore di mercato mediante il metodo MCA, hanno determinato il valore del Lotto pari ad €.51.600,00 (arrot.) al quale sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni dovute ai deprezzamenti (Rischio assunto per mancata garanzia e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia in base alla normativa vigente alla data di stima) che hanno concorso a determinare il più probabile valore finale di compravendita da attribuire al lotto oggetto di stima pari ad €.44.000,00.



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

Mantova, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Negrini Vittoria

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Check List
- ✓ N° 2 Altri allegati - Foglio di riassunto degli identificativi catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Perizia omissis
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di Proprietà (Aggiornamento al 30/03/2010)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Visura storica con planimetria aggiornata (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documenti anagrafici esecutato
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria con nota (Aggiornamento al 12/11/2024)
  
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione Edilizia principale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valutazione Estimativa con MCA



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Vitellio 13 / Via Tito Speri 10-12, piano T-1  
Trattasi di unità residenziale indipendente posta su due piani fuori terra ed area cortiva pertinenziale che si affaccia su via Tito Speri. Ci troviamo nella zona sud ovest del centro storico del Comune di Viadana a destinazione prevalentemente residenziale, l'accesso principale all'unità avviene dal portoncino del c.n.13 di via Vitellio situato in posizione arretrata rispetto alla via e prospiciente lo stradello ciclopedinale posto al fianco destro del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 243, Sub. 303, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato nel PGT vigente (adottato il 25 luglio 2023) l'unità è situata nel Tessuto Urbano Consolidato TUC in zona B2 "Tessuto residenziale diffuso" regolata nelle NTA dagli art.11 e 13 come più precisamente enunciato nell'allegato doc.11 "Inquadramento urbanistico". Ci troviamo nella zona sud in prossimità del centro storico del Comune di Viadana, in area inclusa nella fascia di rispetto dei pozzi (200 m.) con Vincolo Paesaggistico Ambientale (D.Lgs 42/204) di cui agli art. 25 e 28 delle NTA.

**Prezzo base d'asta: € 44.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Vitellio 13 / Via Tito Speri 10-12, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 243, Sub. 303, Categoria A3	<b>Superficie</b>	108,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene visionato nel suo complesso evidenzia parecchi elementi di degrado alle finiture esterne principalmente sulle murature perimetrali dei fronti nord ed ovest dovuti a cause diverse quali infiltrazioni per risalita di umidità dal terreno, ponti termici in prossimità dei solai, degrado degli elementi di scolo delle acque unitamente alla mancata ripresa della finitura per tagli dovuti al passaggio di impianti; anche all'interno dell'unità l'intonaco, ove visibile, evidenzia distacchi e degradi puntuali su più fronti (vedi allegato doc. 9 "Documentazione fotografica").		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità residenziale indipendente posta su due piani fuori terra ed area cortiva pertinenziale che si affaccia su via Tito Speri. Ci troviamo nella zona sud ovest del centro storico del Comune di Viadana a destinazione prevalentemente residenziale, l'accesso principale all'unità avviene dal portoncino del c.n.13 di via Vitellio situato in posizione arretrata rispetto alla via e prospiciente lo stradello ciclopipedonale posto al fianco destro del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Secondo quanto indicato dai documenti ricevuti dall'Anagrafe di Viadana (vedi allegato doc.8) nel bene risulta risiedere l'Esecutato Sig. **** Omissis **** unitamente alla propria famiglia così composta: - la moglie Sig.ra **** Omissis ****; - i due figli **** Omissis ****.		

# ASTE GIUDIZIARIE

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 27/04/2010  
Reg. gen. 5181 - Reg. part. 1050  
Quota: intera  
Importo: € 12.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Notaio Tafuri Francesco  
Data: 30/03/2010  
N° repertorio: 3983  
N° raccolta: 3219  
Note: In origine l'ipoteca era a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Mantova il 04/08/2010  
Reg. gen. 10435 - Reg. part. 2252  
Quota: Intera  
Importo: € 31.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.000,00  
Rogante: Notaio Tafuri Francesco  
Data: 12/07/2010  
N° repertorio: 4318  
N° raccolta: 3506  
Note: In origine l'ipoteca era a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di Mantova il 08/08/2024  
Reg. gen. 11321 - Reg. part. 8355  
Quota: intera  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

