

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Araldi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

In data 25/10/2024, il sottoscritto Arch. Araldi Giuseppe, con studio in Piazza Bertazzolo, 8 - 46100 - Mantova (MN), email info@araldiarchitettura.it, PEC giuseppe.araldi@archiworldpec.it, Tel. 0376 366931, Fax 0376 329698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Pangona 17

DESCRIZIONE

PREMESSE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è Inserito nel PGT comunale in una zona definita " borgo di antica formazione" della frazione di Cogozzo del comune di Viadana (MN) quasi certamente antecedente al 1942.

Molto probabilmente era una piccola casa colonica con annessa stalla e magazzino.

Da una area cortiliva con altre proprietà, si accede alla proprietà pignorata da Via Pangona 17 tramite portone in ferro vetrato in sommità e con porticina pedonale.

Il pignoramento è composto da un portico carraio che funge da entrata al complesso, da una cantina a latere del portico, da una area cortiliva esclusiva, da un magazzino / (bagno e antibagno) e in fondo al cortile da un appartamento su due livelli più soffitta. Le parti immobiliari di pertinenza si elevano su due livelli. Il primo piano (sottotetto) della cantina e del magazzino erano in origine probabilmente adibite a granaio e/o fienile.

La superficie convenzionale arrotondata dei beni pignorati risulta essere di circa mq. 229,00.

L'abitazione è posta su due livelli più la soffitta:

-il piano terra adibito a zona giorno; -

-il 1° piano adibito a zona notte;

La residenza è così suddivisa:

PT: Ingresso / Disimpegno - Vano scala con piccolo sottoscala - Cucina - Pranzo.

1°P: Disimpegno - Bagno - 2 Camere Letto.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nella Frazione di Cogozzo del Comune di Viadana (MN), al civico n° 17 di Via Pangona.

La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti.

E' dotata inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia.

E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di cinquecento metri.

La costruzione è da ritenersi, quasi certamente, antecedente al 1942.

NON è provvista di Garage.

Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

Sopralluogo

Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 14/11/2024 alla presenza dell'esecutato, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si

ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

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** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Pangona 17

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.

Nel certificato Notarile allegato alla procedura non è specificato il Regime Patrimoniale dei Beni. La sig.ra risulta vedova.

CONFINI

BENE 1) - Fg. 88- mapp. 46 - sub. 1 - A/2

Confini da Nord in senso orario:

- Altra ditta, mapp. 25
- Altra ditta, mapp. 48 e 50

- Area Comune altri mappali: 50;77;79;78;65;43;44-
- Altra ditta, mapp. 44

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Casa Indipendente	109,00 mq	164,00 mq	100	229,00 mq	2,80 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				229,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedasi Procedimento in Appendice

La Superficie Netta del solo appartamento è di circa mq. 109,00

La Superficie Lorda del solo appartamento è di circa mq. 164,00

La Superficie Utile del portico è di circa mq. 45,00

La Superficie Utile dell'area scoperta è di circa mq. 195,00

La Superficie Convenzionale totale del lotto è di circa mq. 229,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2011 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 46, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 7 Superficie catastale 257 mq Rendita € 415,75 Piano T-1

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per Maggior Approfondimenti sulla storia Ipocatastale VEDASI l'allegato Certificato Notarile a magistero della Dott.ssa Marina Galbusera, Notaio in Brugherio (MI) in via Cazzaniga 37- depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

Si precisa che con la variazione dovuta al Docfa del 26/11/2024, è stato modificato il valore della superficie.

I dati presenti in perizia si riferiscono a quelli attuali dopo la variazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	46	1		A2	2	vani 7	257 mq	415,75 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, NON si è riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA REGOLAZIONE, AGGIORNAMENTO e RETTIFICA CATASTALE:

- Pratica DOCFA prot. MN 0150171 del 26/11/2024

Si precisa che con tale variazione è stato modificato il valore della superficie.
I dati presenti in perizia si riferiscono a quelli attuali dopo la variazione.

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento vi è stato congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato dagli stessi esegutati;

STATO CONSERVATIVO

A livello conservativo e manutentivo, i fabbricati del complesso immobiliare si presentano in uno stato insoddisfacente e per alcune parti pessimo.

Sono presenti alle pareti: - macchie di umidità e muffa - vernice ed intonaci scrostati - sporcizia varia

Pavimenti nei fabbricati di pertinenza tutti eterogenei e alcune parti sconnessi e intonaci scomparsi e/o

ammalorati.

Serramenti in parte danneggiati e/o inesistenti –
Impianti tecnologici sembrerebbero non a norma.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale e ha l'area cortiliva esterna alla proprietà in comune con altre unità immobiliari di altre ditte; l'area cortiliva interna è in esclusiva alla proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tecnica Costruttiva

- Fondazioni continue in getto di c.a.
- Muratura portante in laterizio da cm 30.
- Solai sono prefabbricati ed in latero-cemento.
- La struttura della scala in c.a.
- Solaio di copertura di tipo a "muricci e tavelloni"
- La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.
- Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate.
- I pavimenti in ceramica

-Le lattonerie sono in lamiera zincata e verniciata.

L' Unità Abitativa presenta le seguenti dotazioni e rifiniture:

- pavimenti in ceramica monocottura eterogeni con misure e texture diverse: 6x10 o 20x20 o 30x30, nei bagni ceramica 20x20 così pure i rivestimenti, per una altezza di mt 2,00 circa,
- battiscopa in legno h=cm 8 non sempre presenti;
- pareti tinteggiate su intonaco civile.
- finestre e porte finestre in Pino Di Svezia tinta noce con vetri tipo "termopan" e oscuri esterni a due ante in legno alcune con inferiate e alcune con tapparelle in PVC;
- bancali esterni ed interni in marmo;
- porte interne in legno tamburato e/o finestrate;
- porta ingresso in legno e vetro.
- la scala rivestita in marmo con ringhiera metallica;
- I servizi igienici sono dotati di sanitari costituiti da: lavabo, vasca, wc, bidet.
- rubinetteria di serie;
- L'appartamento è dotato di impianti: elettrico, idrotermosanitario, riscaldamento invernale autonomo e di aria condizionata con gli split. L'impianto elettrico, di tipo civile, è completo con condotti e scatole di derivazione ad incasso; le dotazioni delle varie stanze sono complete di ogni servizio e presentano frutti di media qualità; non è presente quadro elettrico con il salvavita.
- L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con termosifoni metallici ed è alimentato da caldaia a metano posta all'interno nel sottoscala dell'Unità Abitativa.
- Gli impianti idrotermosanitari ed elettrici non sono dotati di certificazione di conformità rilasciata dagli installatori.

OSSERVAZIONI

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato insoddisfacente; è doveroso comunque un accurato intervento di manutenzione generale, oltre ad una verifica degli impianti tecnologici. Tutto ciò è stato considerato nella valutazione di stima delle singole unità.

Gli impianti idrotermosanitari ed elettrici NON sono dotati di certificazione di conformità rilasciata dagli installatori e non sembrano a norma.

Tutte le pertinenze sono in uno stato di semi abbandono trasformate in magazzino: alcune con pareti privi di intonaco e/o con macchie di umidità e muffa, Tinteggiatura ammalorata e mancante. Sono inoltre prive di riscaldamento. Il Portico e il Cortile sono pavimentati in cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 14/11/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dall'esecutata con la famiglia della figlia con prole minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/2011 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Compra-Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Gaudio Carmine	28/09/2011	33253	8137
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/10/2011	13219	8150
		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.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 27/10/2011
Reg. gen. 13220 - Reg. part. 2490
Importo: € 156.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 104.000,00
Spese: € 52.000,00
Rogante: dott. Gaudio Carmine Mario

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 02/09/2024
Reg. gen. 2929 - Reg. part. 2024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno.

Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 26/01/2024 con D.C.C. n°2, il compendio è stato inserito in zona:
AREE B1 – Zona di valore storico tradizionale – Tessuto residenziale di impianto storico - art. 13 del Piano delle Regole

I principali indici Urbanistici sono:

- Uf esistenti - Ic max esistente + 20% - Hmax 10,00 o esistente – IPF > esistente

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

ATTI DI ASSENSO EDILIZIO

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse, in relazione ai beni pignorati, le seguenti Pratiche Edilizie, ed i relativi atti di assenso: (La Pratica Edilizia è dotata di documentazione grafica molto scarna: nel fascicolo della pratica edilizia consegnatomi dall'ente sono presenti: 1) la licenza di costruire con solo una planimetria e una

autorizzazione di manutenzione straordinaria con un solo grafico prospettico; pratiche non del tutto in linea con la tipologia progettuale del tempo, così pure le domande per il conseguimento della licenza sono generiche e non contemplano di fatto la specifica dei lavori da eseguire e altra documentazione quali ad esempio semplificativo: sugli impianti tecnologici, collaudi in genere denunce e relazioni varie ecc).

Il Comune ha messo a disposizione al presente CTU la pratica edilizia in cui risultavano presenti i seguenti Titoli Edilizi:

BENE N° 1

Costruzione antecedente al 01/09/1967 e al 1942 (Immobile posto in zona indicata nel PGT come zona valore storico)

- Pratica Edilizia n° 150/76 del 03/12/1976 prot. n° 5361 (Sistemazione ed ammodernamento del fabbricato con sostituzione del solaio nella abitazione.)
- Autorizzazione a eseguire lavori di manutenzione straordinaria del 11/06/1991 prot n° 7542 (Sostituzione struttura del tetto e sostituzione del solaio relativo al portico carraio)

-Abitabilità: Nel fascicolo NON risultano attestati di agibilità dei locali e/o documenti inerenti
L'ufficio tecnico non ha recuperato altre pratiche al menzionato atto relative al bene pignorato.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle Verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame mediante l'accesso agli atti tecnici contenuti nelle varie Pratica Edilizie, identificando quella iniziale nella P.E. n° 150/76 - prot 5361 e, nonché dai sopralluoghi eseguiti al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, sono emerse alcune diversità e difformità NON sostanziali ed altre di tipo minore, tra il quanto si rinviene come "insieme costruito" e le planimetrie progettuali di cui alla concessione sopra menzionata.

PRINCIPALI DIFFORMITÀ RILEVATE:

- P1° Realizzazione di una finestrella.
- PT. Realizzazione tramezza nella camera/cantina.
- Misure con lievi discostamenti tra il progetto e lo stato attuale.
- PT. Chiusura parziale di una finestra nella stanza adiacente la cucina.

REGOLARIZZAZIONE e PROCEDURE:

Allo Stato Attuale l'immobile pignorato risulta NON CONFORME ai Titoli Edilizi né ai regolamenti edilizi. Detta situazione illecita sotto il profilo autorizzativo edilizio è sanabile mediante una procedura di Sanatoria "per conformità", corredata da tutte le documentazioni e/o dichiarazioni di idoneità statica e con il relativo pagamento della sanzione amministrativa, la cui somma definitiva si rammenta, viene determinata dal Comune al termine della sua istruttoria tecnica.

Le difformità sono sanabili.

In via previsionale il C.T.U. stima un costo totale di Euro 7.000,00 per il conseguimento della Sanatoria edilizia, sanzione e spese tecniche comprese, FATTO SALVO COMUNQUE QUANTO VORRÀ DETERMINARE IL COMUNE. (Escluso la eventuale verifica strutturale)

Spese prettamente tecniche € 5.500,00

-Rilievi- Progettazione - Elaborati Grafici - Presentazione documentazione varia

-Collaudi Statici, Spese Legali

Spese Amministrative € 1.500,00

Sanzioni Amministrative, Ammende e Oblazioni, Costi di urbanizzazione Costo di Costruzione ecc.

Detto Costo è stato tenuto presente nella Valutazione del Bene.

Il C.T.U. ha eseguito la verifica igienico sanitaria (Vedi Elaborato in Appendice) della camera adiacente la cucina al PT causa la chiusura parziale della finestra: La stanza Risulta NON Abitabile. Bisogna demolire il tamponamento parziale della chiusura della finestra e riportarla all'origine.

CONCLUSIONE: DATA LA MANCANZA DELLA DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE I LAVORI ESEGUITI SOPRATTUTTO LA SOSTITUZIONE DEL SOLAIO SENZA VERIFICA TECNICA OPPORTUNA IN MATERIA DI STATICA DELLE COSTRUZIONI E DATA L'EVIDENTE POSSIBILITÀ CHE SI MANIFESTI UN PERICOLO PER LA SICUREZZA DEGLI EVENTUALI OCCUPANTI, SI RACCOMANDA, AL FUTURO ACQUIRENTE, L'ESECUZIONE DI UNA PRECISA E PUNTUALE VERIFICA DI IDONEITÀ STATICA DELLA STRUTTURA PORTANTE SPECIFICA, ESEGUENDO CALCOLI APPROPRIATI ED INDAGINI FISICHE PER RENDERE NOTE LE VARIE COMPONENTI STRUTTURALI, ANCHE QUELLE NON VISIBILI.

Si fa infine presente che tali operazioni, che avranno un determinato costo variabile in relazione al tipo di approfondimento che sarà richiesto, sono già state considerate per eccesso nella valutazione generale di stima dell'immobile in causa ed il Valore di Stima proposto alla procedura è al netto dalle suddette ipotizzabili spese. Ovviamente il C.T.U. non può stimare, per mancanza di dati, eventuali costi di integrazione strutturale nel caso gli accertamenti tecnici portino a concludere che si debba operare in tal senso. Per quanto riguarda le difformità rilevate, Il CTU ha provveduto alle varianti catastali presso l'Agenzia delle Entrate.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Pangona 17

PREMESSE L'immobile oggetto della presente esecuzione è Inserito nel PGT comunale in una zona definita " borgo di antica formazione" della frazione di Cogozzo del comune di Viadana (MN) quasi certamente antecedente al 1942. Molto probabilmente era una piccola casa colonica con annessa stalla e magazzino. Da una area cortiliva con altre proprietà, si accede alla proprietà pignorata da Via Pangona 17 tramite portone in ferro vetrato in sommità e con porticina pedonale. Il pignoramento è composto da un portico carraio che funge da entrata al complesso, da una cantina a latere del portico, da una area cortiliva esclusiva, da un magazzino / (bagno e antibagno) e in fondo al cortile da un appartamento su due livelli più soffitta. Le parti immobiliari di pertinenza si elevano su due livelli. Il primo piano (sottotetto) della cantina e del magazzino erano in origine probabilmente adibite a granaio e/o fienile. La superficie convenzionale arrotondata dei beni pignorati risulta essere di circa mq. 229,00. L'abitazione è posta su due livelli più la soffitta: -il piano terra adibito a zona giorno; - -il 1° piano adibito a zona notte; La residenza è così suddivisa: PT: Ingresso / Disimpegno - Vano scala con piccolo sottoscala - Cucina - Pranzo. 1°P: Disimpegno - Bagno - 2 Camere Letto.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nella Frazione di Cogozzo del Comune di Viadana (MN), al civico n° 17 di Via Pangona. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotata inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di cinquecento metri. La costruzione è da ritenersi, quasi certamente, antecedente al 1942. NON è provvista di Garage. Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

SOPRALLUOGO

Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 14/11/2024 alla presenza dell'esecutato, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 46, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 150.000,00

- Il Valore del Bene Indicato Si Intende Esclusivamente a CORPO.
- Il Valore Unitario è solo INDICATIVO
- La Superficie della Consistenza per il calcolo del Valore del bene è Stata Arrotondata
- Per la DETERMINAZIONE e PROCEDIMENTO del VALORE di STIMA Vedasi l'allegato: "Appendice"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Viadana (MN) - Via Pangona 17	229,00 mq	655,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
Valore di stima:					€ 150.000,00

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 29/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Araldi Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 101 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA
- ✓ N° 102 Altri allegati - CHECK-LIST
- ✓ N° 103 Altri allegati - ELENCO BENI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALBO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - APPENDICE: (Determinazione dei Valori Tecnici. Estimativi ed Economici)
- ✓ N° 3 Altri allegati - UBICAZIONE
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Altri allegati - VARIAZIONI CATASTALI (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - TAVOLE DI PROGETTO (non presente: vedasi l'allegato n° 8)
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICHE IPOCATASTALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICAZIONI VARIE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Pangona 17

PREMESSE L'immobile oggetto della presente esecuzione è Inserito nel PGT comunale in una zona definita " borgo di antica formazione" della frazione di Cogozzo del comune di Viadana (MN) quasi certamente antecedente al 1942. Molto probabilmente era una piccola casa colonica con annessa stalla e magazzino. Da una area cortiliva con altre proprietà, si accede alla proprietà pignorata da Via Pangona 17 tramite portone in ferro vetrato in sommità e con porticina pedonale. Il pignoramento è composto da un portico carraio che funge da entrata al complesso, da una cantina a latere del portico, da una area cortiliva esclusiva, da un magazzino / (bagno e antibagno) e in fondo al cortile da un appartamento su due livelli più soffitta. Le parti immobiliari di pertinenza si elevano su due livelli. Il primo piano (sottotetto) della cantina e del magazzino erano in origine probabilmente adibite a granaio e/o fienile. La superficie convenzionale arrotondata dei beni pignorati risulta essere di circa mq. 229,00. L'abitazione è posta su due livelli più la soffitta: -il piano terra adibito a zona giorno; - -il 1° piano adibito a zona notte; La residenza è così suddivisa: PT: Ingresso / Disimpegno - Vano scala con piccolo sottoscala - Cucina - Pranzo. 1°P: Disimpegno - Bagno - 2 Camere Letto. UBICAZIONE Il compendio immobiliare è ubicato nella Frazione di Cogozzo del Comune di Viadana (MN), al civico n° 17 di Via Pangona. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotata inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di cinquecento metri. La costruzione è da ritenersi, quasi certamente, antecedente al 1942. NON è provvista di Garage. Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa. Sopralluogo Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 14/11/2024 alla presenza dell'esecutato, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 46, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno. Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 26/01/2024 con D.C.C. n°2, il compendio è stato inserito in zona: AREE B1 - Zona di valore storico tradizionale - Tessuto residenziale di impianto storico - art. 13 del Piano delle Regole I principali indici Urbanistici sono: - Uf esistenti - Ic max esistente + 20% - Hmax 10,00 o esistente - IPF > esistente IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 204/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pangona 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 46, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	229,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo, i fabbricati del complesso immobiliare si presentano in uno stato insoddisfacente e per alcune parti pessimo. Sono presenti alle pareti: - macchie di umidità e muffa - vernice ed intonaci scrostati - sporcizia varia Pavimenti nei fabbricati di pertinenza tutti eterogenei e alcune parti sconnessi e intonaci scomparsi e/o ammalorati. Serramenti in parte danneggiati e/o inesistenti - Impianti tecnologici sembrerebbero non a norma.		
Descrizione:	PREMESSE L'immobile oggetto della presente esecuzione è Inserito nel PGT comunale in una zona definita " borgo di antica formazione" della frazione di Cogozzo del comune di Viadana (MN) quasi certamente antecedente al 1942. Molto probabilmente era una piccola casa colonica con annessa stalla e magazzino. Da una area cortiliva con altre proprietà, si accede alla proprietà pignorata da Via Pangona 17 tramite portone in ferro vetrato in sommità e con porticina pedonale. Il pignoramento è composto da un portico carraio che funge da entrata al complesso, da una cantina a latere del portico, da una area cortiliva esclusiva, da un magazzino / (bagno e antibagno) e in fondo al cortile da un appartamento su due livelli più soffitta. Le parti immobiliari di pertinenza si elevano su due livelli. Il primo piano (sottotetto) della cantina e del magazzino erano in origine probabilmente adibite a granaio e/o fienile. La superficie convenzionale arrotondata dei beni pignorati risulta essere di circa mq. 229,00. L'abitazione è posta su due livelli più la soffitta: -il piano terra adibito a zona giorno; - -il 1° piano adibito a zona notte; La residenza è così suddivisa: PT: Ingresso / Disimpegno - Vano scala con piccolo sottoscala - Cucina - Pranzo. 1°P: Disimpegno - Bagno - 2 Camere Letto. UBICAZIONE Il compendio immobiliare è ubicato nella Frazione di Cogozzo del Comune di Viadana (MN), al civico n° 17 di Via Pangona. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotata inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di cinquecento metri. La costruzione è da ritenersi, quasi certamente, antecedente al 1942. NON è provvista di Garage. Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa. Sopralluogo Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 14/11/2024 alla presenza dell'esecutato, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 14/11/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dall' esecutata con la famiglia della figlia con prole minorenni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 27/10/2011

Reg. gen. 13220 - Reg. part. 2490

Importo: € 156.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 104.000,00

Spese: € 52.000,00

Rogante: dott. Gaudio Carmine Mario

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/09/2024

Reg. gen. 2929 - Reg. part. 2024

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

Contro **** Omissis ****