

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodighiero Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
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	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	14

All'udienza del 15/01/2025, il sottoscritto Arch. Rodighiero Mauro, con studio in Via Tito Speri, 25 - 46100 - Mantova (MN), email mauro.rodighiero@4piu2architetti.it, PEC mauro.rodighiero@archiworldpec.it, Tel. 338 3486844, Fax 0376 327934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2025 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) - vicolo Scutellaro, 6

DESCRIZIONE

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 17 marzo 2025, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale e dall'area scoperta di pertinenza, siti nel centro abitato di Viadana (MN), in via vicolo Scutellaro.

Si tratta di una unità abitativa, porzione di costruzione bifamiliare, che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani accessibile dalla pubblica via percorrendo un percorso con pavimentazione in calcestruzzo interno all'area cortiliva esclusiva.

Vicolo Scutellaro è una strada di quartiere, chiusa, a doppio senso di marcia provvista di marciapiede sul lato sud ed illuminazione pubblica sullo stesso lato.

Si individuano un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale e dall'area cortiliva di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 del C.P.C. in data 15/01/2025, il G.E. ha nominato lo scrivente Arch. Mauro Rodighiero quale esperto estimatore e altresì ha nominato il Direttore dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Mantova quale custode dei beni pignorati.

I nominati, ciascuno per il proprio ruolo, hanno accettato l'incarico affidato.

Lo scrivente in data 18/01/2025. In data 17/03/2025 è stato eseguito accesso al bene pignorato. All'atto del sopralluogo era presente uno dei due esecutati pertanto l'accesso non è stato forzoso. L'appartamento risultava arredato ed abitato dall'affittuario.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che:

- trattasi di unità immobiliare residenziale;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione del fabbricato residenziale;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che i beni immobili in oggetto sono pervenuti agli esecutati, come persone fisiche per la quota di 1/2 ciascuno. Pertanto, la vendita immobiliare, inerente l'unità immobiliare pignorata ed

in argomento, non sarà soggetta ad IVA, ovvero non è possibile esercitare l'opzione di imponibilità IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - vicolo Scutellaro, 6

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)

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità residenziale comprensiva di area cortiliva:

- ragioni del mappale 1181 di altra proprietà;
- ragioni del mappale 343 di altra proprietà;
- vicolo Scutellaro;
- ragioni del mappale 333 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
piano terra	77,00 mq	98,00 mq	0,50	48,99 mq	2,00 m	terra
piano primo	77,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	primo

balcone	4,30 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	primo
area cortiliva scoperta	232,00 mq	232,00 mq	0,18	41,76 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				189,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 334 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,44 Piano PT - S - T
Dal 01/01/1992 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 334 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 204,52 Piano PT - S - T
Dal 27/01/2011 al 25/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 334 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 204,52 Piano PT - S - T
Dal 25/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 334 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 204,52 Piano PT - S - T
Dal 09/11/2015 al 25/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 334 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 126 mq Rendita € 204,52 Piano PT - S - T
Dal 25/03/2025 al 06/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 334 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 445,44 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	334			A2	2	7,5	149 mq	445,44 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare di cui al presente bene risulta identificata e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali; Tuttavia, all'atto del sopralluogo eseguito in data 17/03/2025, sono state riscontrate differenze tra la planimetria catastale datata 09/02/1968 e lo stato dei luoghi, nel dettaglio si rilevano:

- differenze dimensionali e nella conformazione dei locali al piano terreno.

Lo scrivente ha pertanto ritenuto di aggiornare la planimetria catastale del fabbricato riconducibile alla denuncia di Variazione del 24/03/2023, prot. MN0027060 redatta dal sottoscritto tecnico al fine di ottenere una corretta rappresentazione catastale dei luoghi.

Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, si ritiene si possa riferirsi alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali Prot.n. MN0027060 del 25/03/2025. Si precisa che l'aggiornamento catastale redatto dal sottoscritto tecnico, costituisce documento necessario per la sola conformità catastale. Tale atto, quindi, non è abilitante in merito alle eventuali difformità edilizie riscontrate.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (17/03/2025) il bene in oggetto, un fabbricato la cui costruzione è riconducibile all'anno 1965 presenta le caratteristiche edilizie tipiche dell'epoca con, al piano terreno, finiture invece riferibili ad eventi più recenti.

All'interno dell'abitazione, al piano terreno si rilevano pareti da poco tinteggiate e finiture contemporanee, al primo piano le finiture sono riconducibili al fabbricato originario ed, in alcuni punti si rilevano i segni dell'incuria quali, ad esempio crepe di assestamento. Esternamente il fabbricato presenta pareti non tinteggiate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, o usi civici.

Sull'atto di compravendita datato 25/07/2013 non sono riportate servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura e molte delle finiture dell'intero fabbricato compreso l'appartamento in argomento sono riferibili alla data di ultimazione dei lavori cui si riferisce il certificato di abitabilità (datato 06/10/1966) e come di seguito descritte:

Strutture:

- elementi verticali: in muratura in laterizio;
- solaio in laterocemento.

Finiture:

- manto di copertura in coppi;
- lattoneria in lamiera verniciata;
- pareti interne intonacate, finite al civile e tinteggiate;
- rivestimenti della pareti nella zona cucina e bagno in mattonelle di gres;
- pavimenti interni piano terra in gres;
- pavimenti interni piano primo in marmette;
- serramenti esterni costituiti finestre e portefinestre con telaio in legno a due ante con vetrocamera o vetro singolo;
- sistema oscurante (quando presente) costituito da avvolgibili in materiale plastico;
- servizio igienico al piano terreno dotato di lavabo, bidet, water e doccia;
- servizio igienico al piano primo dotato di lavabo, bidet, water e doccia;

Per quanto riguarda gli impianti si rileva:

- impianto per la produzione acqua calda con caldaia a parete, alimentata a gas, installata al piano terreno.
- radiatori a parete per il riscaldamento di tutti i locali al piano primo, di due locali al piano terreno;
- impianto idro-sanitario con tubazioni sottotraccia;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia;
- impianto telefonico;
- impianto televisivo.

Nello stesso Bene è inserita l'area cortiliva pertinenziale:

Si tratta di una porzione recintata e andamento pianeggiante, si rilevano percorsi e marciapiedi in battuto di calcestruzzo, la vegetazione è principalmente di tipo a basso fusto.

Per una migliore presa visione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/08/2024
- Scadenza contratto: 31/08/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo si rileva l'occupazione di terzi in forza a contratto di affitto stipulato in data 22/08/2024 e registrato in data 23/08/2024 presso l'ufficio DPCR UT di Casalmaggiore. Da tale contratto emerge che i proprietari esecutati concedono in locazione le unità immobiliari censite al catasto urbano al foglio 92, mappale 334.

DURATA DELLA LOCAZIONE: il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/09/2024 al 31/08/2028.

CORRISPETTIVO: il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1966 al 27/01/2011	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio N. Grazzi	28/11/1966	12923	6609
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/12/1966	9634	6181
		Registrazione			
Dal 27/01/2011 al 25/07/2013	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/11/2011	14452	8961
		Registrazione			
Dal 25/07/2013 al 09/10/2024	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Chizzini	25/07/2013	29632	17794

		Augusto		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Mantova	29/07/2013	7690 5407
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a MANTOVA il 29/07/2013
 Reg. gen. 7692 - Reg. part. 898
 Importo: € 156.608,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 104.405,00
 Rogante: NOTAIO CHIZZINI AUGUSTO

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a MANTOVA il 22/10/2024
 Reg. gen. 13873 - Reg. part. 10085
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T..

Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a B2: Tessuto residenziale diffuso - normata dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale da cui si riportano i seguenti indici urbanistici:

If 0,40
 If massimo 0,50
 IC 50%
 H 10,00 m

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di Viadana in data 17/03/2025 per l'unità immobiliare di cui al presente Bene si relaziona quanto segue:

- DENUNCIA OPERE EDILI prot. 6986 del 18/06/1963 per la costruzione di casa di civile abitazione per n°2 appartamenti a firma del geom. **** Omissis ****, denuncia poi ritirata;
- DENUNCIA OPERE EDILI prot. 6460 del 25/05/1965 per la costruzione di casa di civile abitazione per n°2 appartamenti a firma del geom. **** Omissis ****;
- LICENZA DI COSTRUZIONE n°76 del 1965 per la costruzione di una casa di civile abitazione a appartamenti, in Viadana - Vicolo Scutellaro;
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. 10721/66 del 06/10/1966 relativo a abitazione civile (n.2 appartamenti) siti in Viadana, vicolo Scutellaro.

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame delle planimetrie di progetto, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto autorizzato.

Nel dettaglio si rilevano:

- differenze dimensionali in tutti i locali quotati;
- differente conformazione del vano scala interno;
- mancanza del locale bagno/lavanderia presente al piano terra;
- differente conformazione degli accessi dei locali al piano terreno.

Tale incongruenze sono giudicate sanabili, è pertanto possibile regolarizzare lo stato attuale dell'immobile agli atti tecnico-amministrativi presso il Comune di Viadana, in osservanza delle norme vigenti, pagando l'idonea sanzione.

I costi per adempiere alle necessarie procedure amministrative ovvero tecniche e per la sanzione dovuta per norma, sono complessivamente quantificati in misura non superiore ad € 5.000,00 circa.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i., ora Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come previsto dalla L. 90/2013, non viene allegato in quanto non obbligatorio per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali, così come previsto dal D.d.u.o. n. 224/2016 di Regione Lombardia che integra le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 6480/2015.

Si rileva l'Attestato di Certificazione Energetica allegato all'atto di compravendita, tale Attestato è stato emesso in data 02/07/2013 ed è pertanto scaduto in data 02/07/2023; da tale documento si rileva che l'unità residenziale di cui al presente Bene risulta essere in Classe Energetica G con Eph pari a 593,02 kWh/mq anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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) - vicolo Scutellaro, 6

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 17 marzo 2025, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale e dall'area scoperta di pertinenza, siti nel centro abitato di Viadana (MN), in via vicolo Scutellaro. Si tratta di una unità abitativa, porzione di costruzione bifamiliare, che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani accessibile dalla pubblica via percorrendo un percorso con pavimentazione in calcestruzzo interno all'area cortiliva esclusiva. Vicolo Scutellaro è una strada di quartiere, chiusa, a doppio senso di marcia provvista di marciapiede sul lato sud ed illuminazione pubblica sullo stesso lato. Si individuano un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale e dall'area cortiliva di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 334, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 85.455,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Viadana (MN) - vicolo Scutellaro, 6	189,90 mq	450,00 €/mq	€ 85.455,00	100,00%	€ 85.455,00
Valore di stima:					€ 85.455,00

Valore di stima: € 85.455,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

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 29/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rodighiero Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - inquadramento geografico dei beni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto ante variazione (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica ante variazione (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ante variazione (Aggiornamento al 09/02/1968)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto post variazione (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - post variazione (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 25/07/2013)
- ✓ Altri allegati - contratti affitto (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza storico (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - riassunto identificativi catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo esecuzioni immobiliari

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - vicolo Scutellaro, 6

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 17 marzo 2025, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale e dall'area scoperta di pertinenza, siti nel centro abitato di Viadana (MN), in via vicolo Scutellaro. Si tratta di una unità abitativa, porzione di costruzione bifamiliare, che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani accessibile dalla pubblica via percorrendo un percorso con pavimentazione in calcestruzzo interno all'area cortiliva esclusiva. Vicolo Scutellaro è una strada di quartiere, chiusa, a doppio senso di marcia provvista di marciapiede sul lato sud ed illuminazione pubblica sullo stesso lato. Si individuano un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale e dall'area cortiliva di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 334, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a B2: Tessuto residenziale diffuso - normata dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale da cui si riportano i seguenti indici urbanistici: If 0,40 If massimo 0,50 IC 50% H 10,00 m IPF 30%

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Viadana (MN) - vicolo Scutellaro, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 334, Categoria A2	Superficie	189,90 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (17/03/2025) il bene in oggetto, un fabbricato la cui costruzione è riconducibile all'anno 1965 presenta le caratteristiche edilizie tipiche dell'epoca con, al piano terreno, finiture invece riferibili ad eventi più recenti. All'interno dell'abitazione, al piano terreno si rilevano pareti da poco tinteggiate e finiture contemporanee, al primo piano le finiture sono riconducibili al fabbricato originario ed, in alcuni punti si rilevano i segni dell'incuria quali, ad esempio crepe di assestamento. Esternamente il fabbricato presenta pareti non tinteggiate.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 17 marzo 2025, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale e dall'area scoperta di pertinenza, siti nel centro abitato di Viadana (MN), in via vicolo Scutellaro. Si tratta di una unità abitativa, porzione di costruzione bifamiliare, che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani accessibile dalla pubblica via percorrendo un percorso con pavimentazione in calcestruzzo interno all'area cortiliva esclusiva. Vicolo Scutellaro è una strada di quartiere, chiusa, a doppio senso di marcia provvista di marciapiede sul lato sud ed illuminazione pubblica sullo stesso lato. Si individuano un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale e dall'area cortiliva di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		