

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.000,00	13



In data 27/03/2023, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Vienuove n. 14, piano Terra

Abitazione posta al piano terra di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Suzzara (MN) nella Località Vienuove al civico n. 14 della Strada Vienuove.

L'abitazione accessibile attraverso un ingresso comune (mapp. 47/304), con l'unità posta al livello 1 del fabbricato (mapp. 47/302 di altra proprietà), risulta sviluppata (e divisa) attorno al vano scala-ripostiglio comune di cui al mapp. 47/304.

L'unità risulta composta da: cucina, pranzo, soggiorno con ingresso, studio, cinque disimpegni, due disbrighi, due camere da letto, antibagno e bagno.

Nell'allegato A - Stato rilevato, risulta rappresentato anche un secondo servizio igienico realizzato come ampliamento abusivo, edificato sull'area comune in epoca imprecisata, che dovrà essere demolito.

Risultano presenti tettoie e accatastamenti vari di materiale contro la casa che dovranno essere rimossi.

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** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Vienuove n. 14, piano Terra

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)

CONFINI

L'abitazione confina da nord in senso orario sui quattro lati con beni comuni non censibili di cui al mappale 47/304.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	148,00 mq	174,00 mq	1	174,00 mq	3,03 m	T
Totale superficie convenzionale:				174,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza indicata nel prospetto precedente è da ritenersi "media".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	47	301	U	A3	3	8,5	173,00 mq	333,63 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la mappa e la planimetria catastale reperita è emerso uno stato di complessiva difformità riconducibile a:

- Mancata corrispondenza tra la sagoma del fabbricato riportato nella mappa catastale e la sagoma del fabbricato riportato nella planimetria catastale.
- Planimetria catastale inesatta per sagoma, distribuzione interna, numero e posizione aperture esterne, misura dell'altezza interna utile.

Dato lo stato di consistente difformità rilevato, il sottoscritto CTU ha condotto approfondite e lunghe ricerche fatte effettuare negli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Mantova al fine di ricostruire i passaggi catastali avvenuti nel fabbricato. I dati emersi a seguito di tali approfondimenti, sono stati incrociati con le notizie desumibili dalla storia edilizia della costruzione (titolo rinvenuto dalla Richiesta di accesso atti).

Tanto ciò premesso, è stato possibile stabilire che:

Risultano presenti in archivio, nella partita n. 1681, le mappe catastali di primo impianto relative agli ex mappali (perché soppressi) 47/4, 47/5, 47/6, 47/7. L'unione delle planimetrie rinvenute ha consentito di delineare la consistenza del fabbricato negli anni 1978 e 1986 e quindi stabilire la sagoma accertabile del fabbricato.

Al fine di aggiornare la mappa è stata presentata pratica di aggiornamento Tipo mappale, approvata con prot. 2024/MN0020628 in data 22.02.2024.

Si fa presente che la sagoma "legittimabile e quindi legittimata" a livello catastale non corrisponde alla consistenza dell'unità ispezionata dal CTU in fase di sopralluogo, a causa di:

- 1) Assenza del bagno in ampliamento abusivo edificato sull'area comune perché realizzato senza titolo. Tale porzione, soggetta a demolizione, non può essere accatastata perché ricadente su area comune cointestata con altro soggetto.
- 2) Assenza delle tettoie fatiscenti, realizzate con accumulo di materiale vario. Trattasi di costruzioni incoerenti, realizzate senza autorizzazione che andranno demolite.

E' stata inserita nella sagoma aggiornata la bussola di ingresso comune, realizzata su area condivisa, a beneficio di entrambe le unità abitative del fabbricato (mapp. 47/301, oggetto di procedura esecutiva e mapp. 47/302 esclusa da procedura esecutiva) si pone come un proseguimento dell'ingresso comune interno di cui al mapp. 47/304, bene comune non censibile, al quale può essere annessa.

Al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità, il sottoscritto CTU ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvato in data 07.03.2024 e protocollo MN0024292.

A seguito del citato aggiornamento catastale, l'unità abitativa risulta coerentemente rappresentata, e depurata dalle superfetazioni che andranno materialmente rimosse a seguito dell'aggiudicazione del bene.

Per ulteriori approfondimenti su natura e legittimità degli ampliamenti abusivi, si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene.

L'atto di pignoramento riporta l'identificativo precedente la variazione apportata, ovvero:

- Fg. 59, Mapp. 47, Sub. 301, cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rend. € 255,13

NOTA

Si segnala che risulta presente sull'area esterna comune (mapp. 47/304) un posto auto coperto (accatastato come mapp. 47/303) realizzato senza alcuna autorizzazione, e intestato in modo indiviso all'esecutato e al proprietario dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato (mapp. 47/302), escluso dalla presente procedura esecutiva. Trattasi di manufatto fatiscente assimilabile a una tettoia realizzata con l'impiego di materiale vario, costruito senza alcun titolo edilizio e costituito come particella subalternata (mapp. 47/303) esclusa dall'atto di pignoramento. Si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia per ulteriori approfondimenti. (Documentazione di cui all'allegato B)



STATO CONSERVATIVO

A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità abitativa sono molto scadenti.

Si segnala che anche le parti comuni del fabbricato, quali facciata e tetto sono molto compromesse dagli agenti atmosferici e necessitano di un intervento di ristrutturazione integrale per ripristinare la tenuta e la funzionalità perdute.

PARTI COMUNI

Competono all'unità le proporzionali quote degli spazi comuni del fabbricato, ovvero: ingresso, vano scala, ripostiglio, cortile comune, il tutto identificato al subalterno 304 del mappale 47.

NOTA

Si segnala che risulta presente sul cortile comune (mapp. 47/304) un posto auto coperto (accatastato come mapp. 47/303) realizzato senza alcuna autorizzazione, e intestato in modo indiviso all'esecutato e al proprietario dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato (mapp. 47/302), escluso dalla presente procedura esecutiva. Trattasi di manufatto fatiscente assimilabile a una tettoia realizzata con l'impiego di materiale vario, costruito senza alcun titolo edilizio e costituito come particella subalternata (mapp. 47/303) esclusa dall'atto di pignoramento. Si rimanda ai paragrafi relativi ai dati catastali ed alla regolarità edilizia per ulteriori approfondimenti. (Documentazione di cui all'allegato B)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non si conosce l'anno di costruzione del fabbricato, plausibilmente di epoca anni '60, si sa dalla storia catastale che esso ospitava il bar della frazione negli anni '70.

Tipologicamente la costruzione è costituita da un fabbricato singolo libero sui quattro lati, articolato in due livelli.

La struttura portante è realizzata da muratura, tinteggiata su entrambe le facce, mentre le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate. Il solaio di interpiano è in laterocemento e la copertura è a falde a padiglione con sovrastante manto di tegole.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile differenziata tra 3,07 - 3,00 - 3,40 m media.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità bassa. I pavimenti sono in gres, diversi nei locali, così come i rivestimenti di cucina e servizio igienico. Gli infissi esterni sono legno con vetro semplice e in metallo, pvc con vetro-camera dotati di tapparelle. Le porte interne sono in legno tamburato, fatiscenti. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti porzioni prive di intonaco, prive di tinteggiatura con macchie di dilavamenti e muffa. E' presente molta sporcizia. Vi sono punti in cui sono visibili le tubature impiantistiche dell'unità sovrastante.

A livello impiantistico, l'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento altamente ammalorati, di cui non si è potuta verificare l'effettiva funzionalità.

Più precisamente l'impianto di riscaldamento sembra autonomo con elementi terminali differenziati, quali radiatori e stufette dalla dubbia alimentazione.

L'acqua calda sanitaria sembra essere prodotta da una caldaia di cui non si conosce la funzionalità.

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato e ingombro di arredamento e oggetti vari abbandonati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile, redatta in data 30.01.2023 dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), si evince quanto segue:

Alla data del 24.01.2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultavano in proprietà per 1/1 di **** Omissis ****, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** l'**** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 02/11/2004 ricevuto dal Notaio Araldi Omero, in Mantova (MN), numero 66826/14958 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 25/11/2004 ai numeri 17155/10174, da **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****;
- b) **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 02/11/2004 ricevuto dal Notaio Araldi Omero, in Mantova (MN), numero 66825/14957 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 25/11/2004 ai numeri 17154/10173, da **** Omissis ****, sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****;
- c) **** Omissis ****, sede in **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di cessione a titolo gratuito di azienda del 25/09/1998 ricevuto dal Notaio Vaini Fabio, in Mantova (MN), numero 21431 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 16/10/1998 ai numeri 9657/6478.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, redatta in data 30.01.2023 dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), si evince quanto segue:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 25/11/2004 ai numeri 17157/4103 per Euro 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 80.000,00 a favore di **** Omissis ****, sede in **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** l'**** Omissis ****m - codice fiscale **** Omissis ****;
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Mantova in data **** Omissis **** ai numeri 686/522 a favore di **** Omissis ****, sede **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** sopra generalizzato.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione del fabbricato ma soltanto una pratica edilizia rilasciata in epoca successiva alla costruzione del fabbricato (2011).

Trattasi di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2007/2046SZ per la "Abusiva costruzione di divisorie interne e apertura di due finestre - richiesta di costruzione di divisorie interne e apertura di una porta" rilasciato in data 03.01.2011.

Risulta assente anche il certificato di abitabilità della costruzione.

Rispetto all'unico titolo rinvenuto si segnalano le seguenti difformità:

1) DIFFORMITA' ESTERNE

- Tale pratica riporta nello stato di fatto una sagoma del fabbricato differente rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti (PROT. mn0006891 del 16.07.2004) antecedente la sanatoria. Più precisamente la variazione riguarda la presenza di un bagno in ampliamento, insistente sull'area comune e di un vano di ingresso comune posto sul fronte. Tali anomalie sono state approfondite attraverso la ricerca delle mappe catastali di primo impianto, al fine di definire lo stato legittimo dell'immobile (così come stabilito dall'art. 9 bis del DPR 380/2001, in assenza del titolo edilizio originario, come nel caso in esame).

Dalle ispezioni condotte è emerso che tali porzioni non erano presenti nelle mappe catastali di primo impianto e non risultano atti di acquisto di porzione di area comune a favore dell'esecutato (proprietario dal 2004, in epoca quindi antecedente la sanatoria). La porzione del bagno appare costruttivamente "aggiunta" alla struttura originaria, mentre la bussola di ingresso è stata realizzata con un serramento. Tali elementi consentono di dedurre che trattasi di porzioni abusivamente costruite sull'area comune, con una funzione differenziata. Per l'ingresso, trattasi di porzione ad utilizzo comune costruita su area comune mentre l'ampliamento del bagno è stato realizzato su area comune ma a solo beneficio dell'abitazione del piano terra (vedi ALLEGATO A).

- Presenza di porta nello studio comunicante con l'area cortiva comune posta sul retro del fabbricato.

- Accanto all'appendice dei servizi igienici, vi sono una tettoia fatiscente, costruita in modo raffazzonato a mezzo di travetti di legno e telone plastico, nonché accatastamenti vari di materiale a parziale copertura degli ingressi del fabbricato (simil tettoie). Trattasi di installazioni incoerenti e posticce, prive di autorizzazioni edilizie, realizzate sull'area comune.

- Infine, risulta presente sull'area esterna un posto auto coperto (accatastato come mapp. 47/303) realizzato senza alcuna autorizzazione, e intestato in modo indiviso all'esecutato e al proprietario dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato (mapp. 47/302), escluso dalla presente procedura esecutiva. Trattasi di manufatto fatiscente assimilabile a una tettoia realizzata con l'impiego di materiale vario, costruito senza alcun titolo edilizio e costituito come particella subalternata (mapp. 47/303) esclusa dall'atto di pignoramento (vedi ALLEGATO B).

2) DIFFORMITA' INTERNE

Modifiche nella distribuzione interna e destinazioni differenti di alcuni locali.

Quanto riscontrato potrà essere in parte oggetto di procedura edilizia di sanatori, in parte soggetto a ripristino, più precisamente:



DIFFORMITA' ESTERNE

A- Il corpo abusivo occupato dal bagno dovrà essere demolito in quanto edificato su area comune (vedi ALLEGATO A), quindi in assenza di titolo legittimo. Le spese di demolizione verranno computate nel paragrafo relativo alla stima.

B- L'ingresso comune, realizzato sul fronte dell'area comune potrà essere regolarizzato a mezzo di pratica edilizia in sanatoria, previo accordo e condivisione delle spese con il proprietario di cui al mapp. 47/302, oppure rimosso e smaltito. Le spese cautelative di regolarizzazione verranno quantificate nel paragrafo relativo alla stima.

C- La realizzazione di porta sul retro, potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di pratica di sanatoria. Le spese di regolarizzazione verranno quantificate nel paragrafo relativo alla stima.

D- Tettoie fatiscenti realizzate abusivamente sull'area comune dovranno essere rimosse e smaltite. Le spese di rimozione verranno computate nel paragrafo relativo alla stima.

E- Il posto auto di cui al mapp. 47/303 risulta edificato senza alcun titolo edilizio (vedi ALLEGATO B). Il manufatto, necessita di una sanatoria e di una totale revisione costruttiva per essere mantenuto sul suolo comune. Data la precarietà delle strutture, il CTU ne considera la rimozione integrale, in modo da riportare l'area a uno stato di conformità. Le spese di abbattimento e smaltimento, che dovranno essere poste in condivisione con il proprietario di cui al mapp. 47/302, verranno quantificate nel paragrafo relativo alla stima.

DIFFORMITA' INTERNE

F- Le variazioni apportate all'interno dell'abitazione potranno essere oggetto di procedura di sanatoria i cui costi verranno computati nel paragrafo relativo alla stima.

CONCLUSIONI

Quanto riportato ai punti A), D) E) sarà soggetto a un intervento di demolizione e smaltimento materiali. Quanto descritto nei punti B), C), F) potrà essere riunito in una richiesta di sanatoria onerosa da presentarsi presso l'Ente comunale. Le spese per ripristini, adempimenti burocratici, sanzioni, onerosità tecnica necessaria per la presentazione della pratica e la supervisione delle demolizioni, verranno computate nel paragrafo relativo alla stima immobiliare.

Si fa presente che al termine della procedura di regolarizzazione andrà presentata la richiesta di abitabilità dell'unità unitamente ai necessari adempimenti collaterali richiesti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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, oneri per ripristini e regolarizzazione edilizia ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, particolarmente stagnante per la zona in oggetto. 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Vienuove n. 14, piano Terra
 Abitazione posta al piano terra di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Suzzara (MN) nella Località Vienuove al civico n. 14 della Strada Vienuove. L'abitazione accessibile attraverso un ingresso comune (mapp. 47/304), con l'unità posta al livello 1 del fabbricato (mapp. 47/302 di altra proprietà), risulta sviluppata (e divisa) attorno al vano scala-ripostiglio comune di cui al mapp. 47/304. L'unità risulta composta da: cucina, pranzo, soggiorno con ingresso, studio, cinque disimpegni, due disbrighi, due camere da letto, antibagno e bagno. Nell'allegato A - Stato rilevato, risulta rappresentato anche un secondo servizio igienico realizzato come ampliamento abusivo, edificato sull'area comune in epoca imprecisata, che dovrà essere demolito. Risultano presenti tettoie e accatastamenti vari di materiale contro la casa che dovranno essere rimossi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 47, Sub. 301, Zc. U, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 66.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - Strada Vienuove n. 14, piano Terra	174,00 mq	380,00 €/mq	€ 66.120,00	100,00%	€ 66.000,00
Valore di stima:					€ 66.000,00

Valore di stima: € 66.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimenti per sanatoria e ripristini	10000,00	€

Valore finale di stima: € 56.000,00

In considerazione di quanto riscontrato e descritto nel paragrafo di regolarità edilizia vengono considerati i seguenti costi di abbattimento sul valore di stima:

- per la demolizione del bagno abusivo con rimozione e smaltimento materiali € 3.500,00;
- per la rimozione delle tettoie fatiscenti abusive e accatastamenti vari di materiale addossato alla casa € 600,00;
- per la rimozione del posto auto abusivo comune e smaltimento di materiale vario assemblato in modo

incoerente € 2.600,00.

La spesa da dividere con il comproprietario, € 2.600,00/2, è pari a € 1.300,00.

Spese complessive per demolizioni e smaltimenti pari a € 5.400,00, arrotondati a € 6.000,00 per supervisione del tecnico incaricato.

Spese per la presentazione di una pratica di sanatoria onerosa, comprensiva di sanzione, adempimenti tecnici connessi, € 4.000,00.

Il totale dell'abbattimento economico sul valore viene stimato in complessivi € 10.000,00.

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 08/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Tipo mappale di aggiornamento catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Docfa di aggiornamento catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titolo edilizio reperito
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato A - Stato rilevato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato B - Documentazione catastale posto auto su area comune
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione catastale superata

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Vienuove n. 14, piano Terra
 Abitazione posta al piano terra di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Suzzara (MN) nella Località Vienuove al civico n. 14 della Strada Vienuove. L'abitazione accessibile attraverso un ingresso comune (mapp. 47/304), con l'unità posta al livello 1 del fabbricato (mapp. 47/302 di altra proprietà), risulta sviluppata (e divisa) attorno al vano scala-ripostiglio comune di cui al mapp. 47/304. L'unità risulta composta da: cucina, pranzo, soggiorno con ingresso, studio, cinque disimpegni, due disbrighi, due camere da letto, antibagno e bagno. Nell'allegato A - Stato rilevato, risulta rappresentato anche un secondo servizio igienico realizzato come ampliamento abusivo, edificato sull'area comune in epoca imprecisata, che dovrà essere demolito. Risultano presenti tettoie e accatastamenti vari di materiale contro la casa che dovranno essere rimossi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 47, Sub. 301, Zc. U, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 56.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Vienuove n. 14, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 47, Sub. 301, Zc. U, Categoria A3	Superficie	174,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità abitativa sono molto scadenti. Si segnala che anche le parti comuni del fabbricato, quali facciata e tetto sono molto compromesse dagli agenti atmosferici e necessitano di un intervento di ristrutturazione integrale per ripristinare la tenuta e la funzionalità perdute.		
Descrizione:	Abitazione posta al piano terra di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Suzzara (MN) nella Località Vienuove al civico n. 14 della Strada Vienuove. L'abitazione accessibile attraverso un ingresso comune (mapp. 47/304), con l'unità posta al livello 1 del fabbricato (mapp. 47/302 di altra proprietà), risulta sviluppata (e divisa) attorno al vano scala-ripostiglio comune di cui al mapp. 47/304. L'unità risulta composta da: cucina, pranzo, soggiorno con ingresso, studio, cinque disimpegni, due disbrighi, due camere da letto, antibagno e bagno. Nell'allegato A - Stato rilevato, risulta rappresentato anche un secondo servizio igienico realizzato come ampliamento abusivo, edificato sull'area comune in epoca imprecisata, che dovrà essere demolito. Risultano presenti tettoie e accatastamenti vari di materiale contro la casa che dovranno essere rimossi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

