

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodighiero Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	15

All'udienza del 24/04/2024, 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 30/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - vicolo Terzo, 3

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 03 giugno 2024, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale sita nel centro abitato di Buscoldo, frazione del comune di Curtatone (MN), in vicolo Terzo.

Si tratta di una unità abitativa che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani accessibile dalla pubblica via attraversando un percorso tra altre proprietà privo di pavimentazioni.

Vicolo Terzo è una strada di quartiere, chiusa, al servizio delle residenze che vi si affacciano parzialmente provvista di marciapiedi non è dotata di pavimentazione e di illuminazione pubblica.

Si individua un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale.

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.

ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 del C.P.C. in data 24/04/2024, 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 30/04/2024. In data 03/06/2024 è stato eseguito accesso al bene pignorato. All'atto del sopralluogo era presente un inquilino dell'esecutato e un nominato dal custode pertanto l'accesso non è stato forzoso. L'appartamento risultava arredato ed abitato da affittuari.

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.

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** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - vicolo Terzo, 3

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità residenziale oggetto di esecuzione immobiliare:

- ragioni del Fg.53 Mapp.190;
- ragioni del Fg.53 Mapp.196;
- ragioni del Fg.53 Mapp.200;
- ragioni del Fg.53 Mapp.194;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,10 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	2,70 m	P e P1
Totale superficie convenzionale:				119,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,00 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. 53, Part. 195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,33 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 27/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 123,95 Piano T-1
Dal 27/05/1994 al 25/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 123,95 Piano T-1
Dal 25/06/1996 al 28/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 123,95 Piano T-1
Dal 28/02/2005 al 22/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 123,95 Piano T-1
Dal 22/10/2013 al 07/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 123,95 Piano T-1
Dal 07/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 123,95

		Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 22/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 113 mq Rendita € 123,95 Piano T-1
Dal 22/07/2024 al 27/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 195 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6.5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 29.877,00 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
	53	195			A3	4	6,5	113 mq	298,77 €	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 03/06/2024, sono state riscontrate differenze tra la planimetria catastale datata 05/05/1986, prot. 2236/86. e lo stato dei luoghi, nel dettaglio si rilevano:

- differenze dimensionali dei locali e delle altezze interne rilevate;
- la mancanza del collegamento al sottoscala del locale utilizzato come cucina,
- la mancanza della porta di uscita verso il retro.

Lo scrivente ha pertanto ritenuto di aggiornare la planimetria catastale del fabbricato riconducibile alla denuncia di Variazione del 22/07/2024, prot. MN0071050 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. MN0071050 del 22/07/2024.

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 (03/06/2024) il bene in oggetto, inserito in un fabbricato la cui costruzione è riconducibile a data anteriore all'anno 1960 presenta le caratteristiche edilizie tipiche dell'epoca. All'interno dell'abitazione sono evidenti i segni dell'incuria, si rilevano distacchi di intonaco e segni di muffa. Esternamente il fabbricato presenta pareti tintegee, si rilevano ampi segni di rappezzi realizzati nel tempo con materiali variegati oltre che macchie dovute principalmente ad umidità di risalita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riporta quanto dichiarato nell'atto di compravendita, avente come oggetto gli immobili pignorati, redatto dal notaio Mario Nicolini nell'anno 2005:

"L'anzidetto immobile viene compravenduto nello stato in cui si trova con ogni accessione e pertinenza con gli inerenti diritti, usi comunioni e servitù, libero da persone e cose e da ogni forma di conduzione. Si dà espresso riferimento a quanto contenuto e previsto nell'atto di acquisto sotto richiamato in riferimento alla porta sulla proprietà Mazzocchi già chiusa dalla parte venditrice e in ordine alla possibilità di aprire due vedute tipo quelle già esistenti sull'altro lato diritti che, invece permane."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Costituisce il compendio immobiliare oggetto di esecuzione un appartamento disposto su due piani inserito in un edificio in linea posto al centro dell'abitato di Buscoldo.

Entrando da vicolo Terzo si accede ad un corridoio di distribuzione in cui si trovano la cucina, il frontistante soggiorno, il bagno e la scala di collegamento al piano, al di sotto del pianerottolo una piccola porta permette di accedere ad un altrettanto piccolo ripostiglio. Salendo, un disimpegno distribuisce gli accessi a tre stanze da letto; Nel disimpegno è presente una botola a soffitto che conduce ad uno spazio ricavato nel sottotetto.

La struttura e le finiture dell'intero fabbricato compreso l'appartamento in argomento sono riferibili ad una data attorno agli anni '60, nel dettaglio si riporta la descrizione ad elenco:

Strutture:

- elementi verticali: in muratura in laterizio;
- solaio con struttura in legno, parzialmente controsoffittati.

Finiture:

- manto di copertura in elementi di laterizio;
- lattoneria in lamiera verniciata;
- pareti esterne intonacate e tintegee; (si rilevano numerosi rigonfiamenti e segni da umidità di risalita)
- pareti interne intonacate, finite al civile e tintegee (si rileva muffa in molti locali);
- rivestimenti della pareti nella zona cucina e bagno in mattonelle di monocottura;
- pavimenti interni in monocottura al piano terreno, in piastrelle di cotto al piano primo;
- serramenti esterni costituiti finestre e portefinestre con telaio in legno a due ante e con vetrosingolo;
- sistema oscurante (quando presente) costituito da oscuri in legno ancorati al serramento;
- servizio igienico al piano terreno dotato di lavabo, bidet, water e vasca;

Per quanto riguarda gli impianti si rileva:

- impianto per la produzione acqua calda con caldaia a parete, alimentata a gas, installata in cucina.
- radiatori a parete per il riscaldamento dei locali;
- impianto idro-sanitario con tubazioni sottotraccia;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia;
- impianto televisivo.

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 non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/02/2024
- Scadenza contratto: 31/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo si rilevava l'occupazione di terzi in forza a contratto di affitto stipulato in data 01/02/2024 e registrato in data 29/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Mantova. Da tale contratto emerge che la proprietà esecutata concede in locazione l'unità immobiliare censite al catasto urbano al foglio 53, mappale 195.

DURATA DELLA LOCAZIONE: il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/02/2024 al 31/01/2028.

CORRISPETTIVO: il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di accredito bancario in rate mensili di € 350,00 (trecentocinquanta/00) da versarsi entro il giorno 27 di ogni mese.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Il contratto risulta registrato in data 29/02/2024 posteriore alla notifica di pignoramento 26/02/2024. Pertanto è da considerarsi come non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1996 al 28/02/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Nicolini	25/01/1996	51126	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova - Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/02/1996	1629	1210
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/02/2005 al 22/02/2024	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Nicolini	28/02/2005	71585	32107
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova - Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	25/03/2005	4526	2818
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 25/03/2005
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 1011
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 132.000,00

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 03/04/2024

Reg. gen. 4394 - Reg. part. 3263

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 -Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato- normata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole comunale.

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.

A seguito di reperimento dell'atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione datato 28/02/2005 si riporta quanto dichiarato nell'atto notarile: "[...] che le opere relative al fabbricato in contratto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 che per l'immobile è stata rilasciata concessione in sanatoria in data 9 marzo 1992 n. 2051/86 P.G. e n. 82/86 P.E."

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi e di presa visione degli stessi in data 22-06-2024 presso gli uffici comunali si rilevano le stesse pratiche edilizie citate nell'atto di compravendita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

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 dei locali e delle altezze interne rilevate;
- la mancanza del collegamento al sottoscala del locale utilizzato come cucina,
- la mancanza della porta di uscita verso il retro.

Tale incongruenze sono giudicate sanabili, è pertanto possibile regolarizzare lo stato attuale dell'immobile agli atti tecnico-amministrativi presso il Comune di Sustinente, 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 € 3.500,00 circa.

A seguito di verifica nel Catasto Energetico Regionale degli Edifici si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di esecuzione, datato 05/10/2017 e pertanto in corso di validità sino alla data del 05/10/2027. Da tale documento si evince che l'unità immobiliare risulta essere in classe energetica G con EP gl 444,80 kWh/mq anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - vicolo Terzo, 3

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 03 giugno 2024, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale sita nel centro abitato di Buscoldo, frazione del comune di Curtatone (MN), in vicolo Terzo. Si tratta di una unità abitativa che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani accessibile dalla pubblica via attraversando un percorso tra altre proprietà privo di pavimentazioni. Vicolo Terzo è una strada di quartiere, chiusa, al servizio delle residenze che vi si affacciano parzialmente provvista di marciapiedi non è dotata di pavimentazione e di illuminazione pubblica. Si individua un lotto di vendita

formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 195, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Curtatone (MN) - vicolo Terzo, 3	119,00 mq	450,00 €/mq	€ 53.550,00	100,00%	€ 53.550,00
Valore di stima:					€ 53.550,00

Valore di stima: € 53.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 50.000,00

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 03/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - inquadramento territoriale dei beni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale ante variazione (Aggiornamento al 05/05/1986)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale post variazione (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale per soggetto ante variazione (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale per soggetto post variazione (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica dell'immobile (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 28/02/2005)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto di locazione (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto PGT
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 19/03/1992)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - riassunto identificativi catastali (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 05/10/2017)

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - vicolo Terzo, 3

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 03 giugno 2024, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale sita nel centro abitato di Buscoldo, frazione del comune di Curtatone (MN), in vicolo Terzo. Si tratta di una unità abitativa che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani accessibile dalla pubblica via attraversando un percorso tra altre proprietà privo di pavimentazioni. Vicolo Terzo è una strada di quartiere, chiusa, al servizio delle residenze che vi si affacciano parzialmente provvista di marciapiedi non è dotata di pavimentazione e di illuminazione pubblica. Si individua un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 195, Categoria A3. 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 -Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato- normata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole comunale.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - vicolo Terzo, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 195, Categoria A3	Superficie	119,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (03/06/2024) il bene in oggetto, inserito in un fabbricato la cui costruzione è riconducibile a data anteriore all'anno 1960 presenta le caratteristiche edilizie tipiche dell'epoca. All'interno dell'abitazione sono evidenti i segni dell'incuria, si rilevano distacchi di intonaco e segni di muffa. Esternamente il fabbricato presenta pareti tinteggiate, si rilevano ampi segni di rappezzi realizzati nel tempo con materiali variegati oltre che macchie dovute principalmente ad umidità di risalita.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 03 giugno 2024, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare residenziale sita nel centro abitato di Buscoldo, frazione del comune di Curtatone (MN), in vicolo Terzo. Si tratta di una unità abitativa che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani accessibile dalla pubblica via attraversando un percorso tra altre proprietà privo di pavimentazioni. Vicolo Terzo è una strada di quartiere, chiusa, al servizio delle residenze che vi si affacciano parzialmente provvista di marciapiedi non è dotata di pavimentazione e di illuminazione pubblica. Si individua un lotto di vendita formato da un unico Bene costituito dall'abitazione principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		