

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moffa Rosanna, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.
promossa da

... *omissis*...

contro

... *omissis*...

Giudice Esecutore:

dottoressa Francesca Arrigoni

Consulente Tecnico d'Ufficio

architetto Rosanna Moffa iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti (OAPP) della Provincia di Mantova al n. 918 - iscritta all'albo dei CTU del giudice al n. 795

**PERIZIA OSCURATA**

del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato in un palazzo in viale Montello n. 18, angolo viale Montegrappa, a Mantova - fg 59 mappale 64 sub 325 e 326

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

Mantova, lì 22 novembre 2025

Il CTU

architetto Rosanna Moffa

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali	8
Parti Comuni	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19



All'udienza del 14/02/2025, il sottoscritto Arch. Moffa Rosanna, con studio in Via Virgilio, 7 - 46100 - Mantova (MN), email rosannamoffa@gmail.com, PEC rosanna.moffa@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale Montello, piano terzo e cantina piano interrato

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento al terzo piano di un palazzo in viale Montello n. 18, posto in angolo con viale Montegrappa, a Mantova risalente agli anni Sessanta. Il palazzo ha una forma a C e si sviluppa con tre prospetti verso le aree pubbliche: su viale Montello, su viale Montegrappa e sul fronte prospiciente l'edificio della piscina comunale. I tre lati della C si completano con il cortile interno. Al piano interrato sono localizzati i garages raggiungibili dalla rampa che si imbecca da viale Montello. Al piano interrato, accessibile tramite le scale e gli ascensori, sono localizzate anche le cantine. Il palazzo è servito da tre vani scala e due ascensori. Su viale Montello è posizionato l'ingresso principale del palazzo con il vano scala a servizio dell'appartamento in esame. Dall'ingresso principale si accede al cortile comune che conduce agli altri due vani scala. Al cortile si accede anche direttamente dall'esterno di viale Montello con un cancello pedonale. Il fabbricato è composto da un corpo con tre livelli fuori terra, che fronteggia la piscina comunale, e da un corpo con sei livelli fuori terra dove al terzo piano (oltre al piano terra) si trova l'appartamento in oggetto.

Il palazzo è stato costruito con telaio in cemento armato, sistema travi e pilastri e solai in latero cemento. I tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio con un paramento esterno di mattoncini in laterizio e un sistema di serramenti esterni in ferro che compongono una facciata ben articolata. L'alternanza dei balconi a porzioni di pareti vetrate conferisce al palazzo un disegno tipico dell'architettura degli anni Sessanta.

Il palazzo è denominato Condominio Dante.

Dalla porta di ingresso principale su viale Montello, dopo alcuni scalini dotati di una rampa in metallo per il superamento delle barriere architettoniche, si arriva al pianerottolo da cui si sviluppa il vano scala interno con pianerottoli di servizio agli appartamenti e un ascensore a servizio dei piani. Il vano scala scende anche nel piano interrato delle cantine e delle autorimesse. Ogni pianerottolo serve quattro appartamenti, due appartamenti si affacciano a ovest su viale Montello e due a nord su viale Montegrappa. L'appartamento oggetto di pignoramento è sito al piano terzo (oltre il piano terra) e affaccia interamente su viale Montello.

Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue:
fg 59 mappale 64 sub 73 categoria A26 vani

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e i vari documenti catastali consistenti in:

nella planimetria catastale:

- variazioni di alcune misure interne all'appartamento nella posizione di porte, pareti e finestre

•rustico al piano terra incluso nel mappale dell'appartamento e non in modo autonomo nell'elaborato planimetrico:

•mancata individuazione del mappale relativo all'appartamento al piano terzo e assenza di indicazione del sub nella cantina del piano interrato.

Al fine di consentire la vendita del bene, si è proceduto a correggere e aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento e a redigere la planimetria della cantina con la redazione di un DOCFA ed è stato aggiornato l'elaborato planimetrico inserendo il perimetro dell'appartamento al piano terzo con indicazione del sub 325 e inserendo il sub 326 nella cantina del piano interrato.

L'identificazione catastale aggiornata del bene oggetto di esecuzione è la seguente:

appartamento al piano terzo

fg 59 mappale 64 sub 325 categoria A2 classe 35,5 vani

cantina al piano interrato

fg 59 mappale 64 sub 326 categoria C2 classe 68 mq

Le nuove planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico riporta i mappali sub 325 e 326 in modo conforme allo stato dei luoghi.

Descrizione appartamento

Distribuzione interna

La porta dell'appartamento conduce in un ingresso a servizio della zona giorno e tramite una porta a vetri a due ante si passa al corridoio a servizio della zona notte. Di fronte all'ingresso si trova una grande sala destinata a salotto e sala da pranzo. La parete esterna che prospetta su viale Montello è interessata da una grande vetrata con porta finestra in uscita su un ampio balcone che comunica con la cucina adiacente. Infatti a destra della sala si trova la cucina che è un locale stretto e lungo con porta finestra sul balcone. Nella zona giorno, a destra dell'ingresso si sviluppa un piccolo sgabuzzino senza finestra. La zona notte è articolata sempre sul lato di viale Montello. La prima stanza è una camera da letto singola e la seconda è una camera matrimoniale molto ampia. In fondo al corridoio si trova il bagno che è una stanza stretta e lunga arredata con doccia e sanitari. Tutte le camere compreso il bagno sono dotate di finestrate che si sviluppano da pavimento a soffitto con il modulo alto apribile.

L'appartamento è orientato a ovest, tutte le stanze affacciano sul viale alberato di viale Montello e dal balcone e dalle finestre si ha una percezione piacevole della strada grazie alla presenza della folta vegetazione.

Tipologia costruttiva e Finiture

Nell'appartamento il salotto e sala da pranzo e la camera da letto matrimoniale hanno le pareti rivestite con carta da parato; le altre stanze hanno le pareti e il soffitto tinteggiate in colori chiari. Nella cucina è presente un rivestimento in mattonelle 10 x 10 cm di ceramiche bianche fino ad una altezza di circa 150 cm.

I pavimenti sono di varia tipologia: il salotto e sala da pranzo e la camera da letto singola sono pavimentati in mattonelle 40 x 40 cm di palladiana in marmo di color rosa scuro, la stessa palladiana con i toni del grigio è presente nell'ingresso e nel corridoio, risalente probabilmente all'epoca di costruzione del fabbricato. La camera da letto matrimoniale è pavimentata invece con mattonelle in monocottura di colore chiaro di epoca successiva alla costruzione originaria. Il balcone è pavimentato con piccole piastrelle rettangolari di ceramica color mattone. I battiscopa sono in marmo e legno. La cucina ha un pavimento in mattonelle quadrate di graniglia posate in senso regolare.

Il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica di colore verde posate in diagonale. Il rivestimento per una

altezza di circa 150 cm è realizzato con mattonelle di ceramica di colore bianco. I sanitari sono di colore bianco. Le aperture esterne sono dotate di un serramento unico in ferro con una struttura solida e con vetro semplice. Il serramento è di color ruggine all'interno e grigio fumo all'esterno. La tipologia dei serramenti caratterizza le facciate del palazzo e anche gli ambienti interni in quanto disegna una parete in vetro con elementi fissi e moduli apribili a vasistas verso l'esterno.

I serramenti sono tutti dotati di veneziane da interno di colore verde chiaro; quello della camera da letto e della cucina sono anche dotati di avvolgibili in pvc di colore bianco con cassonetto in legno sporgente all'interno delle camere.

Sul balcone che affaccia su viale Montello sono presenti le veneziane da esterno per garantire un ombreggiamento delle camere qui esposte anche se sono in parte da riparare.

Le porte sono di due tipologie, quella che separa l'ingresso dal corridoio della zona notte è una porta a due ante in legno verniciato bianco con pannelli in vetro decorati e sopra luce fino a soffitto con la stessa tipologia di vetro. Il salotto-sala da pranzo ha una apertura senza serramento e le altre sono tutte porte a soffitto in pvc simil legno color noce.

La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno colore noce all'esterno e in melaminico noce all'interno.

L'energia per il riscaldamento degli ambienti è fornita dalla rete del teleriscaldamento cittadino. I corpi radianti sono tradizionali in ghisa. L'acqua calda sanitaria avviene con scaldacqua elettrico posizionato in bagno. La cucina è servita dal gas metano e il contatore del gas con chiave di arresto è posizionato sul balcone. Il bagno è stato rifatto nelle finiture di pavimenti, rivestimenti e sanitari, ma non si hanno informazioni sull'eventuale rifacimento dell'impianto idrico e sanitario.

L'appartamento è dotato di un impianto di climatizzazione estiva con due terminali interni posizionati nel salotto-sala da pranzo e nella camera da letto. Le unità esterne sono poste all'esterno sul balcone.

L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia.

L'appartamento, unitamente al palazzo è allacciato alla pubblica fognatura, all'acquedotto comunale e al gasdotto.

Cantina – fg 59 mappale 64 – sub 326

Il locale rustico è posizionato al piano interrato. Non è stato possibile visionare tale locale in quanto mancavano le chiavi per aprire la serratura. Si è ritenuto di poter procedere comunque nell'attività di stima del bene in quanto si tratta di un ambiente molto piccolo privo di finestre. Inoltre è stato possibile visionare un locale attiguo simile a quello oggetto di pignoramento.

Spazi comuni – fg 59 mapp. 64 sub 310 - BCNC

Gli spazi comuni sono costituiti da tre vani scala, due ascensori, un locale caldaia, la rampa di accesso alle autorimesse con relativi spazi di manovra, cortile comune al piano terra di accesso ai tre vani scala, due terrazze piane accessibili: una dal vano scala di viale Montegrappa e una accessibile dai vani scala di viale Montello e Montegrappa. Inoltre sono spazi comuni i locali tecnici ascensori al piano ultimo.

Vano scala e ingresso al palazzo

La scala comune a servizio dell'appartamento pignorato è pavimentata in marmo chiaro tipo botticino nelle pedate e nei pianerottoli, in marmo rosso di Verona nelle alzate e battiscopa delle rampe. Il parapetto è in metallo con elementi verticali e corrimano in legno. Tutto il vano scala è illuminato e arieggiato dalle porte finestre a tutta altezza in ferro e vetro semplice presenti nei pianerottoli intermedi. L'ascensore a servizio del vano scala di interesse seppur di epoca non recente sono ancora funzionanti. Le pareti del vano scala sono tinteggiate in due colori. La parte alta in colore bianco, la parte bassa (fino a circa 180 cm) in color beige con finitura lavabile.

Al piano interrato, nel pianerottolo del vano scala, si trovano i contatori dell'energia elettrica e dell'acqua.

L'ingresso al palazzo avviene da un serramento in ferro e vetro con un modulo di apertura centrale e sopra luce in vetro fino a soffitto. Lo spazio è molto luminoso e le pareti dipinte in colore chiaro con i pilastri e le travi tinteggiate di scuro conferiscono all'ambiente uno stile elegante.

Cortile interno

Il cortile comune è accessibile dal passo carraio e pedonale posti su viale Montello. Il cortile è pavimentato in mattonelle di graniglia e presenta nella zona centrale due manufatti in muratura alti circa 60 cm necessari a garantire l'areazione della zona interrata a servizio delle autorimesse.

Nel cortile sono individuati gli spazi per la sosta delle biciclette e i contenitori dei rifiuti condominiali. Dal cortile si accede ai tre vani scala e relativi ascensori.

Il cancello carraio e pedonale su viale Montello sono in metallo ad elementi verticali e nella stessa tipologia è realizzata la recinzione che perimetra il cortile nella parte interna.

Nel cortile è possibile stazionare biciclette e motorini; le macchine non possono accedere.

Nel cortile sul retro l'accesso è utilizzato solo dai mezzi dei fornitori per le manutenzioni aree esterne e teleriscaldamento.

Piano interrato

Rispetto alla originaria distribuzione del piano interrato, nella seconda metà degli anni novanta, a seguito dell'eliminazione delle biologiche, le linee di scarico sono state collegate alla fognatura comunale e pertanto, come si legge in una pratica edilizia, si sono liberati alcuni locali che prima erano destinati alle biologiche. Sono state demolite alcune pareti e costruite altre pareti divisorie e i nuovi locali ricavati sono stati destinati ad autorimessa o a cantina.

Stato di conservazione

L'appartamento nel corso degli anni non è stato oggetto di interventi di rinnovamento a parte il rifacimento del bagno. Lo stato di conservazione appare tuttavia ancora buono seppure bisognerà verificare gli impianti elettrici e i serramenti esterni che sono caratterizzati da uno scarsissimo isolamento termico e acustico.

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** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale Montello, piano terzo e cantina piano interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

... omissis...

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

... omissis...

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'appartamento ubicato al piano quarto del fabbricato sito in viale Montello n. 12, angolo viale Montegrappa, a Mantova e identificato catastalmente al fg 59 mappale 64 sub 325:

- a ovest affaccia su viale Montello
- a nord confina con l'appartamento vicino
- a est confina in con il vano scala di cui al fg 59 mapp. 64 sub 310 e in parte con l'altro appartamento contiguo
- a sud confina con l'appartamento contiguo

Il locale deposito ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato e identificato catastalmente al fg 59 mappale 64 sub 326:

- a ovest è posto sul limite del fabbricato lato viale Montello
- a nord con il locale deposito vicino
- a est confina con il corridoio comune
- a sud confina con il deposito attiguo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,51 mq	96,92 mq	1	96,92 mq	2,97 m	piano terzo
Cantina	7,02 mq	8,22 mq	0,5	4,11 mq	2,68 m	piano interrato
Totale superficie convenzionale:				101,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

facendo riferimento al mappale 64 sub 325 del fg 59:

- il balcone al piano terzo del fabbricato è stato calcolato nella misura del 30% essendo superficie inferiore a mq 25;

facendo riferimento al mappale 64 sub 326 del fg 59:

- il locale deposito-cantina è stato calcolato nella misura del 50 %;

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	64	325		A2	3	5,5 vani	96 mq	781,14 €	terzo piano	
	59	64	326		C2	6	7 mq	8 mq mq	24,58 €	piano interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue:

fg 59 mappale 64 sub 73 categoria A26 vani

compreso la cantina al piano interrato

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e i vari documenti catastali consistenti in:

nella planimetria catastale:

- variazioni di alcune misure interne all'appartamento nella posizione di porte, pareti e finestre
- rustico/cantina al piano interrato incluso nel mappale dell'appartamento e non in modo autonomo

nell'elaborato planimetrico:

- mancata individuazione del mappale relativo all'appartamento al piano terzo e assenza di indicazione del sub nella cantina del piano interrato.

Al fine di consentire la vendita del bene, si è proceduto a correggere e aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento e a redigere la planimetria della cantina con la redazione di un DOCFA. Inoltre è stato aggiornato l'elaborato planimetrico inserendo il perimetro dell'appartamento al piano terzo con indicazione del

sub 325 e inserendo il sub 326 nella cantina del piano interrato.

L'identificazione catastale aggiornata del bene oggetto di esecuzione è la seguente:

appartamento al piano terzo

fg 59 mappale 64 sub 325 categoria A2 classe 3 5,5 vani

cantina al piano interrato

fg 59 mappale 64 sub 326 categoria C2 classe 6 8 mq

Le nuove planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico riporta i mappali sub 325 e 326 in modo conforme allo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, quali beni comuni non censibili BCNC sono identificate tutte al fg 59 mappale 64 sub 310 e sono le seguenti:

- cortile esterno di cui al fg 59 mappale 64 sub 310
- il vano scala e il vano ascensore di cui al fg 59 mappale 64 sub 310 a servizio dell'appartamento in esame (e anche gli altri due vani scala)
- i locali fognatura e la centrale termica al piano interrato accessibili dal cortile esterno e dai vani scala
- al piano interrato il corridoio-locale contatori elettrici e acqua
- al piano interrato l'area di manovra delle autorimesse
- la rampa di accesso alle autorimesse

beni comuni descritti nelle caratteristiche e nelle funzioni nei precedenti paragrafi.

Le parti comuni sono anche desumibili dall'elaborato planimetrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato:

... *omissis*...

Si fa presente che a seguito della richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Mantova per indagare sullo stato civile del soggetto esecutato, l'ufficio ha risposto comunicando che "l'interessato risulta sconosciuto all'anagrafe nazionale della popolazione residente" come da documento allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1992 al 16/04/2019	... omissis...	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Nicolini	10/11/1992	43958	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 14/10/2024 al 26/10/2025	... omissis...	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei registri immobiliari di Mantova	30/11/1992	2610	
		accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova	14/10/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Mantova	05/11/2024	14547	10595
		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.

Come si evince dagli atti sopra riportati l'accettazione dell'eredità è avvenuta oltre cinque anni dopo la morte del proprietario precedente ... omissis... . In particolare ad ... omissis... il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per trascrizione di accettazione tacita di eredità del 05.11.2024 al n. 14547 di reg. gen. e al n. 10595 di reg. part. con la quale il soggetto esecutato accettava tacitamente l'eredità a lui devoluta per testamento olografo, pubblicato il giorno 11.06.2019 dal Notaio Cavandoli, registrato il 12.06.2019, da parte del Sig. ... omissis... , deceduto il 16.04.2019. Nella relazione notarile viene evidenziato che il testamento non risulta trascritto.

Si fa presente che all'Agenzia del territorio, come da visure allegate, il bene risulta ancora intestato a ...

omissis... in quanto la successione non è stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 26/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

... omissis...

Trascrizioni

... omissis...

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Mantova e precisamente il Piano delle Regole PR1 individua il palazzo di cui al fg 59 mappale 64, in cui si trova il bene in esame, all'interno dell'ambito definito "aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento".
Le NTA del Piano delle Regole all'art. D18 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del comune di Mantova sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie.

LICENZA DI COSTRUZIONE n. 3188 di protocollo generale rilasciata in data 4/6/1962 dal Sindaco a signor *omissis...*

per "COSTRUIRE UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI" in viale Montello, angolo viale Montegrappa.

Il progetto riguarda un palazzo che si articola su tre lati rispetto alle aree pubbliche, infatti prospetta su viale Montello, viale Montegrappa e l'area di pertinenza della piscina comunale.

LICENZA DI COSTRUZIONE IN VARIANTE n. 3188 di protocollo generale rilasciata in data 16/12/1964 dal Sindaco al signor *omissis...*

per variare la Costruzione di un edificio di civile abitazione e negozi sito in viale Montello -viale Montegrappa.

La dichiarazione di Abitabilità viene rilasciata dal Sindaco in data 2/1/1965 per l'ultima parte del condominio posto in angolo tra viale Montegrappa e viale Montello.



Nella pratica edilizia di Variante sono stati rintracciati alcuni elaborati grafici datati 16/12/1964 che riportano una distribuzione planimetrica dell'appartamento al quarto piano molto simile allo stato attuale dei luoghi. Agli atti è stato rintracciato il CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO E LATEROCEMENTO di proprietà del Condominio ... *omissis*...

– viale Montegrappa angolo viale Montello eseguite dall'impresa di costruzioni ... *omissis*...

, a firma dell'ing. ... *omissis*...

iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cremona e datato 27/10/1964.

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 383 del 31/10/1989

che autorizza ad eseguire opere di manutenzione straordinaria nell'immobile CONDOMINIO ... *omissis*... di cui all'istanza presentata al n. 7706 di protocollo del 8/6/1989

Il contenuto delle opere era relativo a:

1. Demolizione della canna fumaria esterna addossata al muro d'ambito esposto ad ovest nella facciata del cortile. La canna fumaria ammalorata in più punti è inutilizzabile a causa dell'allacciamento al teleriscaldamento. Pertanto nella centrale termica viene eliminata la caldaia, sostituita dallo scambiatore di calore, e sulle facciate eliminato il tubo di adduzione del gas di alimentazione della caldaia.

2. Altri interventi sui balconi dove i bordi dei terrazzi e balconi sono stati coperti con lamiera inox per risolvere il problema del rivestimento staccato e della ossidazione dei piantoni in ferro delle ringhiere.

COMUNICAZIONE DI ESECUZIONE DI OPERE prot. n. 5794 del 16/4/1996

Relativa ad opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA nell'immobile CONDOMINIO ... *omissis*...

Il contenuto delle opere era relativo a: "a seguito dell'eliminazione delle biologiche, collegando le linee di scarico alla fognatura comunale si sono liberati dei locali. Allo stato attuale, per una più consona fruizione degli stessi si rende necessaria la demolizione di alcune divisorie in forati e la realizzazione di altre nuove. I locali ricavati saranno destinati ad autorimessa o a cantina, come peraltro si evince dall'elaborato grafico".

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA ai sensi dell'art. 146 D.Lgs 42/2004

n. 107 del 19/9/2005, prot. n. 18392/05

rilasciata in base all'istanza presentata in data 25/7/2005 prot. 18392 per la MESSA A NORMA DELLE AUTORIZZAZIONI INTERRATE.

L'intervento mira all'adeguamento del fabbricato alle norme di sicurezza e prevenzione incendi dell'autorimessa interrata di pertinenza del condominio ... *omissis*... mediante l'ampliamento dei due lucernari esistenti e alla realizzazione di ulteriori dieci lucernari, compreso una copertura comune ai dodici fori. L'intervento riguarda soltanto il piano terra e il piano cantinato dell'edificio.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Prot. 24796 del 6/10/2005

DIA edilizia per adeguamento norme di sicurezza autorimessa in viale Montegrappa 14, angolo viale Montello n. 18.

DENUNCIA OPERE IN CEMENTO ARMATO NORMALE

Prot. 17406 del 28/6/2006

Collaudo statico delle opere realizzate a firma ing. ... *omissis*... iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Mantova.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE

Prot. 13280 del 16/5/2007

DIA edilizia per adeguamento norme di sicurezza autorimessa in viale Montegrappa 14, angolo viale Montello n.

18.

L'intervento consiste nella variante dei lucernari (DIA prot. 24796/2005) che verranno realizzati con una copertura divisa in due porzioni anziché con un'unica copertura, per motivi statici.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e i progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra descritte e richiamate.

Nell'appartamento è stato rilevato che:

- a. nella cucina la parete di separazione con la sala è stata rettificata e spostata a favore della sala
- b. sono presenti variazioni di alcune misure interne e di posizione relativamente a: porte, pareti e finestre

Le opere eseguite in difformità si qualificano principalmente come Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 3 c. 1 lettera b) del DPR 380/2001.

La realizzazione delle opere difformi in condizioni ordinarie è assoggettata a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001. Ai fini della sanatoria è necessario presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività che al comma 1) recita:

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

Le opere oggetto di sanatoria sono le variazioni di misure e la posizione della parete tra cucina e sala.

La sanzione pecuniaria si attesta sul valore minimo di € 1.032,00 in quanto si ritiene che tali modifiche non abbiano apportato alcun aumento di valore venale dell'immobile.

La sanatoria deve essere presentata per risolvere le difformità con lo stato a suo tempo autorizzato.

L'oblazione calcolata in base al comma 1 dell'art. 37 del DPR 380/2001 è pari a 1.032,00 euro.

Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria prevedono anche le competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria che compreso i diritti di segreteria si possono arrotondare a circa 1.468,00 euro per totali 2.500 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Si allegano i documenti forniti dall'amministratore di condominio che riportano le spese condominiali non versate dal soggetto esecutato a partire dal 2017 al 2025.

Si fa presente che i millesimi di proprietà sono pari a 19,340.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale Montello, piano terzo
MANTOVA VIALE MONTELLO N. 18 EI 6/2025

Identificato al catasto Fabbricati

Fg. 59, Part. 64, Sub. 325, Categoria A2

Fg. 59, Part. 64, Sub. 326, Categoria C2

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

La presente perizia di stima immobiliare ha l'obiettivo di determinare il più probabile valore economico del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare consistente in un appartamento al piano terzo e una cantina al piano interrato all'interno del palazzo in viale Montello n. 18 angolo via Montegrappa a Mantova denominato Condominio ... *omissis*.... Il bene costituisce un lotto unico per la vendita.

L'appartamento al piano terzo è posto all'interno del palazzo sul lato ovest che prospetta su viale Montello al limite del quartiere residenziale di Valletta Paiolo e costruita intorno agli anni 60 del secolo scorso.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono tenendo conto che negli anni è stato rinnovato soltanto il bagno mentre gli altri locali sono rimasti pressoché gli stessi a parte la modifica del pavimento nella camera da letto matrimoniale.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:
caratteristiche estrinseche

- o il palazzo, in cui l'appartamento è inserito, conserva i caratteri dell'architettura degli anni sessanta-settanta del 900. L'aspetto esteriore è abbastanza piacevole per effetto delle facciate rivestite con mattoni a faccia vista e le porzioni vetrate a tutta altezza.
- o il cortile interno a servizio del palazzo consente la possibilità di disporre di uno spazio aperto comune per varie funzioni;
- o la posizione del palazzo in angolo tra viale Montello e viale Montegrappa è strategica per la vicinanza ad alcuni luoghi importanti della città sotto il profilo culturale, ricreativo, sociale e sportivo. Il palazzo è nelle immediate vicinanze di Palazzo Te e del nuovo Parco del Te con aree verdi di grande pregio e massima fruibilità. Il palazzo confina con l'immobile della piscina comunale; è servito da un percorso ciclo pedonale che conduce in direzione nord-est al centro della città attraversando piazzale Gramsci e via Chiassi, e alla zona ospedaliera in direzione sud-ovest;
- o nelle immediate vicinanze del palazzo sono localizzati ampi parcheggi pubblici funzionali ai residenti del quartiere;

caratteristiche intrinseche

- o ambienti tutti ben aerati e illuminati
- o altezza interna dei locali pari a circa metri 3
- o buone finiture interne
- o pavimenti in marmo di buona qualità e stato di conservazione



o affaccio su viale Montello che presenta una folta alberatura

Osservazioni

Efficienza energetica

L'edificio è sprovvisto di tutti i requisiti di efficienza energetica che ormai, negli ultimi anni, in forza delle vigenti normative in materia, vengono richiesti in tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia e che servono ad ottenere un volume edilizio con un ridotto consumo di energia in virtù delle scelte progettuali adottate (ad esempio mancano i pannelli solari e/o fotovoltaici e i serramenti non hanno idonee prestazioni di efficienza energetiche.).

Si è proceduto alla valutazione dei valori proposti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (interrogazione primo semestre 2025), che per le destinazioni residenziali relativamente al Comune di Mantova, fascia "semiCentrale/Valletta Paiolo, microzona catastale "2", per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 1.100,00 e un massimo di € 1.300,00 al metro quadrato.

I valori esposti forniscono un quadro dell'intervallo di valori commerciali rilevati nel comune.

Conclusioni

L'appartamento offre spazi abitativi confortevoli nella distribuzione degli ambienti interni e nella grande luminosità dei locali; gode di un affaccio piacevole sulle alberature di viale Montello. Seppure manca una autorimessa a servizio dell'alloggio, i parcheggi pubblici disponibili nelle adiacenze soddisfano ampiamente la necessità del posto auto.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire un valore unitario pari ad €/mq 1.200,00

Si assume un valore unitario di €/mq 1.200,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 101,03

1.200,00 €/mq x 101,03 mq = € 121.236,00

VALORE: € 121.236,00

A dedurre gli oneri per la sanatoria edilizia € 2.500,00

VALORE ATTUALE = € 121.236,00 - 2.500,00 = 118.736,00

che si approssima a € 119.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - viale Montello, piano terzo	101,03 mq	1.200,00 €/mq	€ 121.236,00	100,00%	€ 121.236,00
ONERI DELLA SANATORIA A DEDURRE					- €2.500,00
VALORE					€ 118.736,00
Valore di stima:					€ 119.000,00

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 22/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Moffa Rosanna

1. N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia originaria del 1962 (Aggiornamento al 16/11/2025)
2. N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia di variante del 1964 (Aggiornamento al 16/11/2025)
3. N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità per n. 17 appartamenti (Aggiornamento al 16/11/2025)
4. N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità di alcuni alloggi (Aggiornamento al 16/11/2025)
5. N° 1 Altri allegati - Collaudo statico delle strutture (Aggiornamento al 16/11/2025)
6. N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fg 59 mappale 64 sb 325 appartamento piano terzo (Aggiornamento al 16/11/2025)
7. N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fg 59 mappale 64 sub 326 cantina piano interrato (Aggiornamento al 16/11/2025)
8. N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa fg 59 mappale 64 (Aggiornamento al 16/11/2025)
9. N° 1 Visure e schede catastali - DOCFA del fg 59 mapp. 64 sub 325 e 326 appartamento e cantina (Aggiornamento al 16/11/2025)
10. N° 1 Visure e schede catastali - Documento di approvazione del DOCFA (Aggiornamento al 16/11/2025)
11. N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni fg 59 mappale 64 condominio omissis (Aggiornamento al 16/11/2025)
12. N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico fg 59 mappale 64 condominio omissis (Aggiornamento al 16/11/2025)
13. N° 1 Altri allegati - Iscrizione 2020 decreto ingiuntivo regg. 8752-1316 (Aggiornamento al 16/11/2025)
14. N° 1 Altri allegati - Trascrizione 2025 - pignoramento immobili regg. 139-80 (Aggiornamento al 16/11/2025)
15. N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione 2024 - Accettazione tacita di eredità regg. 14547-10595 (Aggiornamento al 16/11/2025)
16. N° 1 Altri allegati - istanza ufficio stato civile comune di Mantova per soggetto esecutato (Aggiornamento al 16/11/2025)
17. N° 1 Altri allegati - Risposta ufficio anagrafe comune di Mantova (Aggiornamento al 16/11/2025)
18. N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo ei 6/2025 fg 59 mappale 64 sub 325 e 326 (Aggiornamento al 16/11/2025)
19. N° 1 Altri allegati - Documenti catastali fg 59 mappale 64 sub 325 e 326 (Aggiornamento al 16/11/2025)
20. N° 1 Altri allegati - Relazione di perizia oscurata ei 6/2025 fg 59 mappale 64 sub 325 e 326 (Aggiornamento al 16/11/2025)

21. N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo della pubblicità ei 6/2025 fg 59 mappale 64 sub 325 e 326 (Aggiornamento al 16/11/2025)
22. N° 1 Foto - Documentazione fotografica parte prima - appartamento ei 6-2025 viale Montello (Aggiornamento al 16/11/2025)
23. N° 1 Foto - Documentazione fotografica parte seconda - vano scala, cortile e parti comuni ei 6-2025 viale Montello
24. N° 1 Altri allegati - Nuovo Regolamento del condominio omissis (Aggiornamento al 22/11/2025)
25. N° 1 Altri allegati - Vecchio Regolamento del Condominio omissis (Aggiornamento al 22/11/2025)
26. N° 1 Altri allegati - Documenti bilanci consuntivi spese condominiali (Aggiornamento al 22/11/2025)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento e cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - viale Montello, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 64, Sub. 325, Categoria A2 - Fg. 59, Part. 64, Sub. 326, Categoria C2	Superficie	101,03 mq
Descrizione:	MANTOVA VIALE MONTELLO N. 18 EI 6/2025 DESCRIZIONE Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento al terzo piano di un palazzo in viale Montello n. 18, posto in angolo con viale Montegrappa, a Mantova risalente agli anni Sessanta. Il palazzo ha una forma a C e si sviluppa con tre prospetti verso le aree pubbliche: su viale Montello, su viale Montegrappa e sul fronte prospiciente l'edificio della piscina comunale. I tre lati della C si completano con il cortile interno. Al piano interrato sono localizzati i garage raggiungibili dalla rampa che si imbecca da viale Montello. Al piano interrato, accessibile tramite le scale e gli ascensori, sono localizzate anche le cantine. Il palazzo è servito da tre vani scala e due ascensori. Su viale Montello è posizionato l'ingresso principale del palazzo con il vano scala a servizio dell'appartamento in esame. Dall'ingresso principale si accede al cortile comune che conduce agli altri due vani scala. Al cortile si accede anche direttamente dall'esterno di viale Montello con un cancello pedonale. Il fabbricato è composto da un corpo con tre livelli fuori terra, che fronteggia la piscina comunale, e da un corpo con sei livelli fuori terra dove al terzo piano (oltre al piano terra) si trova l'appartamento in oggetto. Il palazzo è stato costruito con telaio in cemento armato, sistema travi e pilastri e solai in latero cemento. I tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio con un paramento esterno di mattoncini in laterizio e un sistema di serramenti esterni in ferro che compongono una facciata ben articolata. L'alternanza dei balconi a porzioni di pareti vetrate conferisce al palazzo un disegno tipico dell'architettura degli anni Sessanta. Il palazzo è denominato Condominio Dante. Dalla porta di ingresso principale su viale Montello, dopo alcuni scalini dotati di una rampa in metallo per il superamento delle barriere architettoniche, si arriva al pianerottolo da cui si sviluppa il vano scala interno con pianerottoli di servizio agli appartamenti e un ascensore a servizio dei piani. Il vano scala scende anche nel piano interrato delle cantine e delle autorimesse. Ogni pianerottolo serve quattro appartamenti, due appartamenti si affacciano a ovest su viale Montello e due a nord su viale Montegrappa. L'appartamento oggetto di pignoramento è sito al piano terzo (oltre il piano terra) e affaccia interamente su viale Montello. Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue: fg 59mappale 64sub 73categoria A26 vani In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e i vari documenti catastali consistenti in: nella planimetria catastale: •variazioni di alcune misure interne all'appartamento nella posizione di porte, pareti e finestre •rustico al piano terra incluso nel mappale dell'appartamento e non in modo autonomo nell'elaborato planimetrico: •mancata individuazione del mappale relativo all'appartamento al piano terzo e assenza di indicazione del sub nella cantina del piano interrato. Al fine di consentire la vendita del bene, si è proceduto a correggere e aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento e a redigere la planimetria della cantina con la redazione di un DOCFA ed è stato aggiornato l'elaborato planimetrico inserendo il perimetro dell'appartamento al piano terzo con indicazione del sub 325 e inserendo il sub 326 nella cantina del piano interrato. L'identificazione catastale aggiornata del bene oggetto di esecuzione è la seguente: appartamento al piano terzo fg 59mappale 64sub 325categoria A2classe 35,5 vani cantina al piano interrato fg 59mappale 64sub 326categoria C2classe 68 mq Le nuove planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi. L'elaborato planimetrico riporta i mappali sub 325 e 326 in modo conforme allo stato dei luoghi. Descrizione appartamento Distribuzione interna La porta dell'appartamento conduce in un ingresso a servizio della zona giorno e tramite una porta a vetri a due ante si passa al corridoio a servizio della zona notte. Di fronte all'ingresso si trova una grande sala destinata a salotto e sala da pranzo. La parete esterna che prospetta su viale Montello è interessata da una grande vetrata con porta finestra in uscita su un ampio balcone che comunica con la cucina adiacente. Infatti a destra della sala si trova la cucina che è un locale stretto e lungo con porta finestra sul balcone. Nella zona giorno, a destra dell'ingresso si sviluppa un piccolo sgabuzzino senza finestra. La zona notte è articolata sempre sul lato di viale Montello La prima stanza è una camera da letto singola e la seconda è una camera matrimoniale molto ampia. In fondo al corridoio si trova il bagno che è una stanza stretta e lunga arredata con doccia e sanitari. Tutte le camere compreso il bagno sono dotate di finestre che si sviluppano da pavimento a soffitto con il modulo alto apribile. L'appartamento è orientato a ovest, tutte le stanze affacciano sul viale alberato di viale Montello e dal balcone e dalle finestre si ha una percezione piacevole della strada grazie alla presenza della folta vegetazione. Tipologia costruttiva e Finiture		

Nell'appartamento il salotto e sala da pranzo e la camera da letto matrimoniale hanno le pareti rivestite con carta da parato; le altre stanze hanno le pareti e il soffitto tinteggiate in colori chiari. Nella cucina è presente un rivestimento in mattonelle 10 x 10 cm di ceramiche bianche fino ad una altezza di circa 150 cm. I pavimenti sono di varia tipologia: il salotto e sala da pranzo e la camera da letto singola sono pavimentati in mattonelle 40 x 40 cm di palladiana in marmo di color rosa scuro, la stessa palladiana con i toni del grigio è presente nell'ingresso e nel corridoio, risalente probabilmente all'epoca di costruzione del fabbricato. La camera da letto matrimoniale è pavimentata invece con mattonelle in monocottura di colore chiaro di epoca successiva alla costruzione originaria. Il balcone è pavimentato con piccole piastrelle rettangolari di ceramica color mattone. I battiscopa sono in marmo e legno. La cucina ha un pavimento in mattonelle quadrate di graniglia posate in senso regolare. Il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica di colore verde posate in diagonale. Il rivestimento per una altezza di circa 150 cm è realizzato con mattonelle di ceramica di colore bianco. I sanitari sono di colore bianco. Le aperture esterne sono dotate di un serramento unico in ferro con una struttura solida e con vetro semplice. Il serramento è di color ruggine all'interno e grigio fumo all'esterno. La tipologia dei serramenti caratterizza le facciate del palazzo e anche gli ambienti interni in quanto disegna una parete in vetro con elementi fissi e moduli apribili a vasistas verso l'esterno. I serramenti sono tutti dotati di veneziane da interno di colore verde chiaro; quello della camera da letto e della cucina sono anche dotati di avvolgibili in pvc di colore bianco con cassonetto in legno sporgente all'interno delle camere. Sul balcone che affaccia su viale Montello sono presenti le veneziane da esterno per garantire un ombreggiamento delle camere qui esposte anche se sono in parte da riparare. Le porte sono di due tipologie, quella che separa l'ingresso dal corridoio della zona notte è una porta a due ante in legno verniciato bianco con pannelli in vetro decorati e sopra luce fino a soffitto con la stessa tipologia di vetro. Il salotto-sala da pranzo ha una apertura senza serramento e le altre sono tutte porte a soffitto in pvc simil legno color noce. La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno color noce all'esterno e in melaminico noce all'interno. L'energia per il riscaldamento degli ambienti è fornita dalla rete del teleriscaldamento cittadino. I corpi radianti sono tradizionali in ghisa. L'acqua calda sanitaria avviene con scaldacqua elettrico posizionato in bagno. La cucina è servita dal gas metano e il contatore del gas con chiave di arresto è posizionato sul balcone. Il bagno è stato rifatto nelle finiture di pavimenti, rivestimenti e sanitari, ma non si hanno informazioni sull'eventuale rifacimento dell'impianto idrico e sanitario. L'appartamento è dotato di un impianto di climatizzazione estiva con due terminali interni posizionati nel salotto-sala da pranzo e nella camera da letto. Le unità esterne sono poste all'esterno sul balcone. L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia. L'appartamento, unitamente al palazzo è allacciato alla pubblica fognatura, all'acquedotto comunale e al gasdotto. Cantina - fg 59 mappale 64 - sub 326 Il locale rustico è posizionato al piano interrato. Non è stato possibile visionare tale locale in quanto mancavano le chiavi per aprire la serratura. Si è ritenuto di poter procedere comunque nell'attività di stima del bene in quanto si tratta di un ambiente molto piccolo privo di finestre. Inoltre è stato possibile visionare un locale attiguo simile a quello oggetto di pignoramento. Spazi comuni - fg 59 mapp. 64 sub 310 - BCNC Gli spazi comuni sono costituiti da tre vani scala, due ascensori, un locale caldaia, la rampa di accesso alle autorimesse con relativi spazi di manovra, cortile comune al piano terra di accesso ai tre vani scala, due terrazze piane accessibili: una dal vano scala di viale Montegrappa e una accessibile dai vani scala di viale Montello e Montegrappa. Inoltre sono spazi comuni i locali tecnici ascensori al piano ultimo. Vano scala e ingresso al palazzo La scala comune a servizio dell'appartamento pignorato è pavimentata in marmo chiaro tipo botticino nelle pedate e nei pianerottoli, in marmo rosso di Verona nelle alzate e battiscopa delle rampe. Il parapetto è in metallo con elementi verticali e corrimano in legno. Tutto il vano scala è illuminato e arieggiato dalle porte finestre a tutta altezza in ferro e vetro semplice presenti nei pianerottoli intermedi. L'ascensore a servizio del vano scala di interesse seppur di epoca non recente sono ancora funzionanti. Le pareti del vano scala sono tinteggiate in due colori. La parte alta in colore bianco, la parte bassa (fino a circa 180 cm) in color beige con finitura lavabile. Al piano interrato, nel pianerottolo del vano scala, si trovano i contatori dell'energia elettrica e dell'acqua. L'ingresso al palazzo avviene da un serramento in ferro e vetro con un modulo di apertura centrale e sopra luce in vetro fino a soffitto. Lo spazio è molto luminoso e le pareti dipinte in colore chiaro con i pilastri e le travi tinteggiate di scuro conferiscono all'ambiente uno stile elegante. Cortile interno Il cortile comune è accessibile dal passo carraio e pedonale posti su viale Montello. Il cortile è pavimentato in mattonelle di graniglia e presenta nella zona centrale due manufatti in muratura alti circa 60 cm necessari a garantire l'areazione della zona interrata a servizio delle autorimesse. Nel cortile sono individuati gli spazi per la sosta delle biciclette e i contenitori dei rifiuti condominiali. Dal cortile si accede ai tre vani scala e relativi ascensori. Il cancello carraio e pedonale su viale Montello sono in metallo ad elementi verticali e nella stessa tipologia è realizzata la recinzione che perimetra il cortile nella parte interna. Nel cortile è possibile stazionare biciclette e motorini; le macchine non possono accedere. Nel cortile sul retro l'accesso è utilizzato solo dai mezzi dei fornitori per le manutenzioni aree esterne e teleriscaldamento. Piano interrato Rispetto alla originaria distribuzione del piano interrato, nella seconda metà degli anni novanta, a seguito dell'eliminazione delle biologiche, le linee di scarico sono state collegate alla fognatura comunale e pertanto, come si legge in una pratica edilizia, si sono liberati alcuni locali che prima erano destinati alle biologiche. Sono state demolite alcune pareti e costruite altre pareti divisorie e i nuovi locali ricavati sono stati destinati ad autorimessa o a cantina. Stato di conservazione L'appartamento nel corso degli anni non è stato oggetto di interventi di rinnovamento a parte il rifacimento del bagno. Lo stato di conservazione appare tuttavia ancora buono seppure bisognerà verificare gli impianti elettrici e i serramenti esterni che sono caratterizzati da uno scarso isolamento termico e acustico.

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<i>... omissis...</i>
VALORE DI STIMA	al netto delle riduzioni per la sanatoria edilizia descritta: 119.000.00 €