

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moratti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	14

All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Geom. Moratti Mauro, con studio in Via Don Primo Guatta 24 - 46045 - Marmirolo (MN), email studiomoratti@tiscali.it, PEC mauro.moratti@geopec.it, Tel. 0376 467555, Fax 0376 467555, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Galileo Galilei, 8, piano Rialzato

Unità a destinazione residenziale, costituita da un appartamento interamente distribuito al piano rialzato (terra catastale) di più ampio contesto condominiale disposto su quattro livelli fuori terra; la presente proprietà è completata da cantina pertinenziale collocata al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica, avente ingresso promiscuo sito all'altezza del civico 8 di Via Galileo Galilei nel Comune di Suzzara (MN). Attraversando l'area cortiva comune a tre distinti fabbricati ivi collocati, delimitata perimetralmente da recinzioni, si raggiunge agevolmente il vano scala condominiale che conduce alle varie unità abitative.

L'appartamento in esame è costituito da: ingresso, soggiorno e cucina con accesso al medesimo balcone, disimpegno distributivo che permette di raggiungere le tre camere da letto, una delle quali con secondo balcone, ed il bagno.

La cantina a sua volta è costituita da un unico vano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Galileo Galilei, 8, piano Rialzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risultava mancante della planimetria catastale che è stata reperita direttamente dallo scrivente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

il **** Omissis **** risulta attualmente di stato civile coniugato con **** Omissis **** dal 05.08.2009; dal certificato anagrafico reperito dallo scrivente presso l'ente comunale competente per territorio, così come dalla relazione notarile in atti depositata dal precedente, non viene indicato il regime patrimoniale.

Lo scrivente CTU porta unicamente a conoscenza che l'immobile in esame è pervenuto all'odierno esecutato in data 31.10.2008 per tanto prima del matrimonio del **** Omissis **** con **** Omissis **** risalente al 05.08.2009.

CONFINI

L'unità abitativa in esame, interamente sviluppata al piano rialzato, confina da Nord in senso orario con: vano scala condominiale, prospiciente area scoperta comune, altra unità abitativa a diversa ditta intestata.

La cantina, collocata al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica, a sua volta confina da Nord in senso orario con: altra unità a diversa ditta intestata, area cortiva comune, deposito bici e motocicli, disimpegno comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,90 m	Rialzato
Balcone scoperto	0,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Rialzato
Cantina	0,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	2,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				110,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,40 mq		

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la valutazione esposta nel prosieguo del presente scritto è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione della superficie commerciale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	185	1		A3	2	7	121 mq	234,99 €	ST-T	

Corrispondenza catastale

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

La scheda catastale dell'unità abitativa in esame attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, non riporta difformità e/o discrepanze tali da poter incidere su categoria, classe, consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Si precisa unicamente che sulla visura catastale è riportato un indirizzo non aggiornato, in quanto il cespite viene collocato in Via Francesco Bertazzoni cm, mentre la toponomastica attuale del Comune di Suzzara colloca attualmente il medesimo bene in via Galileo Galilei al n.8.

Sempre sulla visura catastale il cespite in esame viene collocato al piano terreno, mentre in realtà lo stesso è posta ad un piano rialzato con riferimento al suo sviluppo principale; al piano terreno trova collocazione unicamente il locale cantina pertinenziale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale all'interno del quale trova collocazione il cespite in esame, è chiaramente di tipologia popolare, con caratteristiche e finiture delle parti promiscue economiche. Al momento del sopralluogo le stesse facciate evidenziavano uno stato di degrado da ricondursi principalmente ad un normale deperimento temporale, maggiormente accentuato nelle parti in ombra.

Nello specifico dell'unità abitativa in esame, lo scrivente può asserire che lo stato conservativo della stessa è normale. L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia, apparentemente condotto in modo sufficiente, non si sono infatti riconosciute particolari problematiche ma al contempo anche l'assenza di eventuali interventi di manutenzione e/o adeguamento; si porta ad esempio l'assenza di idoneo impianto di riscaldamento, dovuto alla rottura della caldaia, che parrebbe garantire unicamente l'acqua per la sola cucina. Lo stesso impianto elettrico necessiterebbe di un adeguamento per conformarlo alla vigente normativa.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in esame, come per altro indicato nell'atto di provenienza, gode della proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato quali vano scala e corridoi distributivi, nonché sull'area scoperta, quest'ultima comune ad altri due edifici condominiali ivi collocati, catastalmente identificata al foglio 29 particella 175 subalterno 1.

Dal titolo di provenienza già precedentemente emarginato, viene altresì precisato che all'unità in esame spetta la quota indivisa di 1/18 sui locali autorimessa catastalmente identificati al foglio 29 mappale 175 subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19, con precisazione della sussistenza del diritto esclusivo del locale autorimessa di cui al foglio 29 mappale 175 subalterno 19, non essendo però presenti nell'atto di pignoramento dette comproprietà, lo scrivente CTU non le considera in alcun modo nell'ambito della presente procedura esecutiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da atto di provenienza non sono presenti servitù, censi, livelli, usi civici da porre in evidenza; si rimanda comunque ai titoli di provenienza precedentemente emarginati per ogni eventuale ulteriore dettaglio o più specificatamente riportati nella relazione ventennale depositata in atti dal precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riportano di seguito le caratteristiche principali del fabbricato in esame e più dettagliatamente dell'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva riconosciute in sede di sopralluogo o presunte dalle informazioni assunte e/o per la tipologia di edificio in esame:

- Fondazioni realizzate in cemento armato.
- Struttura della scala comune in cemento armato con rivestimento della pedata in marmo.
- Esposizione unità su tre lati, nord/est, sud/est e sud/ovest.
- Strutture in elevazione tradizionale con muratura perimetrale portante intonacata al civile e tinteggiata, e con intelaiatura data da pilastri centrali in cemento armato.
- Parapetti dei balconi in ringhiera di ferro e pavimentazione in graniglia di marmo.
- Solai in laterocemento.
- Copertura a falde, con manto non riconosciuto in sede di sopralluogo.
- Pavimentazione interna all'abitazione prevalentemente in graniglia di marmo.
- Rivestimento di cucina e bagno in ceramica.
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice, protetti da avvolgibili in pvc, il tutto in normale stato conservativo.
- Porta d'ingresso in legno.
- Porte interne in legno tamburato.
- Divisori interni in laterizio intonacato al civile sulle due facciate.
- Impianto elettrico prevalentemente sotto traccia, con evidente necessità di adeguamento/rifacimento.
- Impianto di riscaldamento autonomo, con presenza di radiatori in ghisa all'interno dei locali principali; si precisa che la caldaia al momento del sopralluogo non era funzionante per tanto l'unità abitativa non poteva essere riscaldata mediante l'impianto presente.
- Impianto idrico con sanitari e rubinetteria di tipologia economica, in modesto stato conservativo; acqua calda dalla medesima caldaia che andrebbe utilizzata per il riscaldamento, avente però problemi di funzionamento.
- Per quanto attiene il vano cantina, è dotato di pareti intonacate e pavimentazione in battuto di cemento liscio.

Lo scrivente ritiene doveroso ribadire, che all'atto della visita l'appartamento in esame versava in normale stato conservativo, parrebbero però necessarie opere di manutenzione e di adeguamento dell'impiantistica presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'unità in esame era occupata dall'esecutato [REDACTED] e dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla relazione ventennale depositata in atti dal precedente, emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 del c.p.c., redatta dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia, iscritto al Collegio Notarile di Bologna, emerge che il compendio immobiliare in esame è pervenuto in piena proprietà all'odierno esecutato **** Omissis **** per la quota dell'intero, per compravendita a ministero del Dott. Plantamura Alfredo, Notaio in Suzzara (MN) del 31.10.2008 di cui al Rep.81576 - Racc. 10527, atto trascritto a Mantova in data 05.11.2008 ai nn. 15952 RG - 9403 RP, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Suzzara (MN) il 04.11.2008 al n.4500 serie 1T, per acquisto **** Omissis ****. Per ulteriori dettagli e precisazione si rimanda alla relazione notarile in atti prodotta dal precedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla relazione ventennale depositata in atti dal precedente, emesse ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 del c.p.c., redatta dal **** Omissis ****, Notaio in Anzola Dell'Emilia (BO), datata 8 aprile 2024, iscritto al Collegio Notarile di Bologna, nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 29.10.2009 ai nn.13532/2922 per € 230.000,00, di cui al Rep. 82540/11151 del 23.10.2009 a ministero del **** Omissis ****, a favore di **** Omissis **** contro l'odierno esecutato **** Omissis **** a fronte di capitale di € 115.000,00. In calce a detta formalità si segnala annotamento in surrogazione del 19.11.2010 nn. 15062/2906, a ministero del **** Omissis **** del 12.11.2010 di cui al Rep. 83548/11795, a favore di **** Omissis ****.

- Atto esecutivo o cautelativo di pignoramento immobili trascritto il 03.04.2024 ai nn. 4392/3262, Tribunale di Mantova, Unep di Mantova 22.02.2024 Rep. 656, a favore **** Omissis **** CONDOMINIO OM di SUZZARA (MN) **** Omissis **** a carico di **** Omissis **** titolare della piena proprietà.

Si rimanda alla relazione ventennale sopra emarginata per eventuali ulteriori dettagli.

L'unità immobiliare in esame è collocata all'interno di un fabbricato condominiale sito nell'abitato del Comune di Suzzara (MN), in fascia territoriale prettamente a vocazione residenziale e civile in genere, dotata di infrastrutture e servizi presenti nelle immediate vicinanze. Non è stato necessario richiedere il CDU in quanto si è alla presenza di un ente urbano e non di terreni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di presentazione di richiesta di accesso agli atti depositata presso l'ente comunale di Suzzara (MN), dagli archivi dello stesso sono state fornite allo scrivente le seguenti pratiche edilizie, che permettono di far risalire la costruzione originaria dello stabile in esame a data certamente antecedente al 01.09.1967, lo stesso sarebbe stato edificato in realtà alla fine degli anni '50:

- E' lecito presumere che la costruzione in esame sia stata iniziata nell'anno 1958, presso gli archivi comunali si è infatti rintracciata documentazione, se pur parziale, contenenti gli elaborati progettuali dello stabile in esame riferiti alla pratica edilizia n.58/1958.

Nessuna ulteriore pratica da riferirsi al cespite in esame è stata riconosciuta negli anni successivi. Negli archivi comunali è presente una pratica relativa alla realizzazione di autorimessa risalente al 1972 sull'area cortiliva promiscua, di cui all'autorizzazione 11355 del 09.11.1972, ma non di interesse in quanto non riferita al compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva costituito unicamente da un'unità abitativa e dalla relativa cantina pertinenziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che le tavole di progetto risalente al 1958, reperite presso gli archivi comunali, non riportano difformità eccedenti i margini di tolleranza ammessi dalla vigente normativa

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in loco, sentito anche lo stesso esecutato [REDACTED] non sarebbe in realtà mai stato costituito alcun condominio, vi sarebbe unicamente una persona che volontariamente tiene l'organizzazione delle scadenze a cui i vari inquilini verserebbero per farvi fronte alcune decine di euro l'anno. Si ribadisce per tanto che non sussisterebbe passivo per spese condominiali, stante le informazioni assunte, in quanto il condominio non è mai stato costituito

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 sulla base della situazione del mercato 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, 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.

In considerazione della consistenza del compendio immobiliare in esame, dato da un appartamento con cantina pertinenziale, il tutto collocato in contesto condominiale, lo scrivente ha escluso la possibilità di procedere alla scissione della proprietà in più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Galileo Galilei, 8, piano Rialzato
Unità a destinazione residenziale, costituita da un appartamento interamente distribuito al piano rialzato (terra catastale) di più ampio contesto condominiale disposto su quattro livelli fuori terra; la presente proprietà è completata da cantina pertinenziale collocata al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica, avente ingresso promiscuo sito all'altezza del civico 8 di Via Galileo Galilei nel Comune di Suzzara (MN). Attraversando l'area cortiva comune a tre distinti fabbricati ivi collocati, delimitata perimetralmente da recinzioni, si raggiunge agevolmente il vano scala condominiale che conduce alle varie unità abitative. L'appartamento in esame è costituito da: ingresso, soggiorno e cucina con accesso al medesimo balcone, disimpegno distributivo che permette di raggiungere le tre camere da letto, una delle quali con secondo balcone, ed il bagno. La cantina a sua volta è costituita da un unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 185, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO.

Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.).

Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - Via Galileo Galilei, 8, piano Rialzato	110,40 mq	650,00 €/mq	€ 71.760,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata a garanzia sui vizi	16,00	%

Valore finale di stima: € 60.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino e/o di adeguamento, nel caso specifico in considerazione delle problematiche riconosciute nel cespite in esame legate al suo stato conservativo e alla presenza dell'esecutato e della propria famiglia al suo interno, si ritiene corretto applicare una riduzione del 16% in caso d'asta.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento.

La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.).

La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene doveroso precisare altresì che malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto, IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC, quanto segue: il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso l'eventuale spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti e scarichi, ci si è limitati ad assumere informazioni nel merito dai soggetti presenti. Inoltre si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

Tutto ciò premesso, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in indirizzo prudenziale; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi non definitiva, al momento della stesura dell'elaborato peritale.

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.

Marmirolo, li 02/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moratti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 02 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 03 - VISURA STORICA
- ✓ Altri allegati - 04 - ELABORATOPLANIMETRICO ed ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - 05 - ESTRATTO di MAPPA
- ✓ Altri allegati - 06 - PE 58-1958
- ✓ Altri allegati - 07 - TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 08 - CERTIFICATO ANAGRAFICO COMUNALE
- ✓ Altri allegati - 09 - RIFERIMENTI CATASTALI



✓ Altri allegati - 10 - SCHEDE DI CONTROLLO

✓ Altri allegati - 11 - PERIZIA OMISSIS



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Galileo Galilei, 8, piano Rialzato
Unità a destinazione residenziale, costituita da un appartamento interamente distribuito al piano rialzato (terra catastale) di più ampio contesto condominiale disposto su quattro livelli fuori terra; la presente proprietà è completata da cantina pertinenziale collocata al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica, avente ingresso promiscuo sito all'altezza del civico 8 di Via Galileo Galilei nel Comune di Suzzara (MN). Attraversando l'area cortiva comune a tre distinti fabbricati ivi collocati, delimitata perimetralmente da recinzioni, si raggiunge agevolmente il vano scala condominiale che conduce alle varie unità abitative. L'appartamento in esame è costituito da: ingresso, soggiorno e cucina con accesso al medesimo balcone, disimpegno distributivo che permette di raggiungere le tre camere da letto, una delle quali con secondo balcone, ed il bagno. La cantina a sua volta è costituita da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 185, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame è collocata all'interno di un fabbricato condominiale sito nell'abitato del Comune di Suzzara (MN), in fascia territoriale prettamente a vocazione residenziale e civile in genere, dotata di infrastrutture e servizi presenti nelle immediate vicinanze. Non è stato necessario richiedere il CDU in quanto si è alla presenza di un ente urbano e non di terreni.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Galileo Galilei, 8, piano Rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 185, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	110,40 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato condominiale all'interno del quale trova collocazione il cespite in esame, è chiaramente di tipologia popolare, con caratteristiche e finiture delle parti promiscue economiche. Al momento del sopralluogo le stesse facciate evidenziavano uno stato di degrado da ricondursi principalmente ad un normale deperimento temporale, maggiormente accentuato nelle parti in ombra. Nello specifico dell'unità abitativa in esame, lo scrivente può asserire che lo stato conservativo della stessa è normale. L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia, apparentemente condotto in modo sufficiente, non si sono infatti riconosciute particolari problematiche ma al contempo anche l'assenza di eventuali interventi di manutenzione e/o adeguamento; si porta ad esempio l'assenza di idoneo impianto di riscaldamento, dovuto alla rottura della caldaia, che parrebbe garantire unicamente l'acqua per la sola cucina. Lo stesso impianto elettrico necessiterebbe di un adeguamento per conformarlo alla vigente normativa.</p>		
Descrizione:	<p>Unità a destinazione residenziale, costituita da un appartamento interamente distribuito al piano rialzato (terra catastale) di più ampio contesto condominiale disposto su quattro livelli fuori terra; la presente proprietà è completata da cantina pertinenziale collocata al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica, avente ingresso promiscuo sito all'altezza del civico 8 di Via Galileo Galilei nel Comune di Suzzara (MN). Attraversando l'area cortiva comune a tre distinti fabbricati ivi collocati, delimitata perimetralmente da recinzioni, si raggiunge agevolmente il vano scala condominiale che conduce alle varie unità abitative. L'appartamento in esame è costituito da: ingresso, soggiorno e cucina con accesso al medesimo balcone, disimpegno distributivo che permette di raggiungere le tre camere da letto, una delle quali con secondo balcone, ed il bagno. La cantina a sua volta è costituita da un unico vano.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		