
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Polato Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.163,66	16

INCARICO

All'udienza del 28/12/2022, il sottoscritto Arch. Polato Silvia, con studio in Piazza San Giovanni, 5 - 46100 - Mantova (MN), email info@silviapolatoarchitetto.it, PEC silvia.polato@archiworldpec.it, Tel. 339 5614308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Indipendenza n. 14/A, piano 1-5

DESCRIZIONE

L'immobile è situato nella città di Mantova, città che offre molti servizi ed infrastrutture, città che vanta un patrimonio culturale e storico ricco e articolato. Il condominio all'interno del quale è identificato l'immobile è sito in via Indipendenza 14/A ed è stato realizzato nel 1958 dagli Istituti autonomi per le case popolari di Mantova. La zona offre molti servizi alla comunità tra cui: asili nido, scuole materne, elementari e medie, scuole superiori e corsi di laurea, ospedale pubblico, poliambulatori convenzionati e privati, farmacie, medici di base e parcheggi pubblici. Inoltre dispone di numerosi centri commerciali e negozi di vendita al dettaglio e all'ingrosso.

L'immobile è costituito da un appartamento sito al piano primo e da una soffitta ubicata nel piano quinto. L'appartamento è così composto: ingresso, corridoio, cucina con balcone, bagno, soggiorno con ampio balcone, tinello, tre camere da letto due delle quali con adiacente veranda e balcone, ripostiglio.

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 Mantova (MN) - Indipendenza n. 14/A, piano 1-5

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento al piano primo confina con:

- a Nord Est si affaccia sull'area comune
- a Sud Est si affaccia sull'area comune
- a Sud Ovest confina con le parti comuni del condominio (vano scale, ascensore e vano tecnico)
- a Nord Ovest si affaccia sull'area comune e su via Indipendenza

La soffitta al piano quinto confina con:

- a Nord Est confina con altra unità stessa ditta
- a Sud Est confina con il corridoio comune
- a Sud Ovest confina con il vano scale comune
- a Nord Ovest si affaccia sull'area comune e su via Indipendenza

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,11 mq	131,31 mq	1	131,31 mq	2,98 m	Primo
Terrazza	15,50 mq	15,50 mq	0,25	3,88 mq	0,00 m	Primo
Veranda	5,78 mq	5,78 mq	0,95	5,49 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	25,38 mq	29,70 mq	0,33	9,26 mq	1,80 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				149,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza della soffitta è da considerarsi come altezza media tra la minima e la massima altezza esistente essendo la soffitta nel sottotetto costituito da una falda inclinata verso strada.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/1986 al 26/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 56, Part. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.031,68 Piano Primo
Dal 26/04/2000 al 16/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 56, Part. 249, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8.5 Rendita € 658,48 Piano Primo
Dal 16/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 56, Part. 249, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8.5 Rendita € 658,48 Piano Primo
Dal 09/11/2015 al 21/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 56, Part. 249, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8.5 Superficie catastale 144 mq Rendita € 658,48 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	56	249	1		A3	3	8.5	144 mq	658,48 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che a seguito di una prima visura dei dati catastali e della planimetria catastale inseriti nel sistema informatizzato del catasto del comune di Mantova si sono riscontrati i seguenti errori che a seguito dell'inoltro di fogli di osservazione sono stati corretti e aggiornati:

- non era presente la planimetria del bene pignorato
- era errato il piano di ubicazione del bene pignorato all'interno del condominio

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

Per la presente sezione, nessuna descrizione da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta un buono stato conservativo e manutentivo sia all'interno dei singoli ambienti, sia all'esterno negli spazi e nelle parti comuni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni sono riferite:

- all'esterno: al portico e al deposito cicli e motocicli
- all'interno: all'ingresso, al vano scala e all'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'allegato 03. DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE: per n. 12 fabbricati popolari a quattro piani comprendenti complessivamente n. 135 alloggi, si legge nella descrizione dei fabbricati:

"Fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo; ossature portanti in cemento armato e muratura piena; solai in cemento armato e laterizi; coperture a due falde in travetti laterizi e cemento armato con manto in tegole marsigliesi. Pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia, intonaci interni del tipo civile con rivestimenti dei bagni, cucine e lavatoi in maiolicato plastico. Ogni alloggio dispone dei seguenti apparecchi sanitari: lavello, vasca da bagno, lavabo, vaso latrino, bidet, vasca da lavare. Le facciate saranno eseguite secondo gli schemi previsti sui disegni di progetto con intonaci di malta di calce idraulica a civile; zone con mattoni in vista con fessure stilate, zoccolature in scaglia di pietra naturale. Per lo strato coibente dell'umidità da porsi alle

fondamenta appena affioranti dal terreno verrà usato il seguente materiale: strato di asfalto dello spessore di cm. 15".

Per le porzioni visibili, la suddetta descrizione della relazione tecnica è conforme con quanto autorizzato e realizzato.

Si integrano le seguenti caratteristiche ad oggi visibili.

Pavimentazioni interne in cemento e graniglia e in gres porcellanato.

Rivestimenti alle pareti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica.

Pareti interne intonacate e tinteggiate con tinte uniformi e cornici terminali in gesso.

Battiscopa in legno.

Porte interne in legno tamburato alcune delle quali con specchiatura in vetro.

Impianto elettrico e di riscaldamento sottotraccia.

Impianto di climatizzazione con alcuni split interni e macchina esterna posizionata sul terrazzo con impianto esterno protetto da canalina di plastica.

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: 14/12/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Si precisa che il contratto di locazione è scaduto e non è stato rinnovato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1986 al 14/02/2006	**** Omissis ****	Contratto di cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aliberti	21/02/1986	325981	10413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/03/1986	2679	1838

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	13/03/1986	541	
Dal 14/02/2006 al 20/04/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franceschini	14/02/2006	5302	748
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/03/2006	4265	2424
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 05/03/2006
Reg. gen. 4266 - Reg. part. 1169
Quota: 320000
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Franceschini
Data: 14/02/2006
N° repertorio: 5309
N° raccolta: 749

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/11/2022

Reg. gen. 13980 - Reg. part. 9835

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del comune di Mantova, l'immobile ricade nel

Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione.

Art. 19 – aree residenziali

19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: alta

SCHEDA 4.3 AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ

Descrizione sintetica: ambiti edificati di recente costruzione costituiti in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi.

Descrizione e caratteri peculiari

Ambiti edificati di recente costruzione contraddistinti da:

-mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare, con fenomeni di sfrangiamento sia lungo i bordi degli ambiti edificati che al suo interno e con presenza di numerosi ambiti in trasformazione non conclusi;

-prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi;

-parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni;

-ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare;

-infrastrutture stradali e ferroviarie di accesso alla città con flussi di traffico importanti e bassa qualità paesaggistica.

Elementi di criticità e fenomeni di degrado

Mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare percepibili, in particolare dalle principali vie di accesso alla città; presenza di infrastrutture che definiscono barriere difficilmente valicabili fra parti di città; tessuti misti residenziali e produttivi di bassa qualità morfologica e tipologica;

immagine paesistica banalizzata da interventi edilizi non sempre adeguati;
presenza, sia in contesti di "uso quotidiano" che in contesti di elevato interesse paesaggistico, di fenomeni di microdegrado costituito dalla mancanza di continuità materica e tipologica degli spazi pubblici e degli spazi aperti, dalla proliferazione di cartellonistica pubblicitaria, di pali di supporto per impianti di vario tipo, di recinzioni e piccoli manufatti, di pensiline o oggetti vari che con la loro presenza fungono da detrattore paesaggistico, nonché da scarsa qualità architettonica;
azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione
riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto;
Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito attraverso la corretta gestione degli interventi di ricomposizione e riqualificazione urbana e di quelli di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione; qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla messa in rete dei servizi e degli spazi verdi;
ricomposizione degli ambiti adiacenti alle maggiori infrastrutture volta a favorire la porosità fra le parti di città da queste separate;
attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza.

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.

Allegato 01. 06.05.1958 n. 2732 di P.G. 1958 LICENZA DI COSTRUZIONE

Allegato 02. 25.02.1960 Richiesta di certificato di abitabilità

Allegato 03. DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE: per n. 12 fabbricati popolari a quattro piani comprendenti complessivamente n. 135 alloggi.

Allegato 04. Sanatoria di opere edilizie abusive documenti del comune di Mantova

Allegato 05. Condono edilizio ad integrazione della sanatoria del 1986

Allegato 06. 05.03.1986 SANATORIA PER OPERE EDILIZIE ABUSIVE

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Allegato 06. 05.03.1986 SANATORIA PER OPERE EDILIZIE ABUSIVE)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.962,34

Si allega il riepilogo delle spese ordinarie e straordinarie.

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 Mantova (MN) - Indipendenza n. 14/A, piano 1-5
L'immobile è situato nella città di Mantova, città che offre molti servizi ed infrastrutture, città che vanta un patrimonio culturale e storico ricco e articolato. Il condominio all'interno del quale è identificato l'immobile è sito in via Indipendenza 14/A ed è stato realizzato nel 1958 dagli Istituti autonomi per le case popolari di Mantova. La zona offre molti servizi alla comunità tra cui: asili nido, scuole materne, elementari e medie, scuole superiori e corsi di laurea, ospedale pubblico, poliambulatori convenzionati e privati, farmacie, medici di base e parcheggi pubblici. Inoltre dispone di numerosi centri commerciali e negozi di vendita al dettaglio e all'ingrosso. L'immobile è costituito da un appartamento sito al piano primo e da una soffitta ubicata nel piano quinto. L'appartamento è così composto: ingresso, corridoio, cucina con balcone, bagno, soggiorno con ampio balcone, tinello, tre camere da letto due delle quali con adiacente veranda e balcone, ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 249, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.976,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Indipendenza n. 14/A, piano 1-5	149,94 mq	400,00 €/mq	€ 59.976,00	100,00%	€ 59.976,00
				Valore di stima:	€ 59.976,00

Valore di stima: € 59.976,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: dichiarazioni di rispondenza degli impianti alla normativa vigente al momento della realizzazione degli stessi	2500,00	€
Altro: Attestato Prestazione Energetica	350,00	€
Altro: spese condominiali	3962,34	€

Valore finale di stima: € 53.163,66

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 04/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Polato Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 01. 06.05.1958 n. 2732 di P.G. 1958 LICENZA DI COSTRUZIONE (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 02. 25.02.1960 Richiesta di certificato di abitabilità (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 03. DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 04. Sanatoria di opere edilizie abusive (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 05. Condono edilizio ad integrazione della sanatoria del 1986 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 06. 05.03.1986 SANATORIA PER OPERE EDILIZIE ABUSIVE (Aggiornamento al 16/07/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 07. Contratto di locazione (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 08. Documentazione fotografica  (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 09. Planimetria catastale (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 11. Visura storica 26 249 1 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 12. Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 10. Visura catastale (Aggiornamento al 04/08/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Indipendenza n. 14/A, piano 1-5
L'immobile è situato nella città di Mantova, città che offre molti servizi ed infrastrutture, città che vanta un patrimonio culturale e storico ricco e articolato. Il condominio all'interno del quale è identificato l'immobile è sito in via Indipendenza 14/A ed è stato realizzato nel 1958 dagli Istituti autonomi per le case popolari di Mantova. La zona offre molti servizi alla comunità tra cui: asili nido, scuole materne, elementari e medie, scuole superiori e corsi di laurea, ospedale pubblico, poliambulatori convenzionati e privati, farmacie, medici di base e parcheggi pubblici. Inoltre dispone di numerosi centri commerciali e negozi di vendita al dettaglio e all'ingrosso. L'immobile è costituito da un appartamento sito al piano primo e da una soffitta ubicata nel piano quinto. L'appartamento è così composto: ingresso, corridoio, cucina con balcone, bagno, soggiorno con ampio balcone, tinello, tre camere da letto due delle quali con adiacente veranda e balcone, ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 249, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del comune di Mantova, l'immobile ricade nel Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione. Art. 19 – aree residenziali 19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. 19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. 19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 0,75 mq./mq.; H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. Rc max: 50%; Ro max: 60%. 19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.. CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: alta SCHEDA 4.3 AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ Descrizione sintetica: ambiti edificati di recente costruzione costituiti in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi. Descrizione e caratteri peculiari Ambiti edificati di recente costruzione contraddistinti da: -mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare, con fenomeni di sfrangiamento sia lungo i bordi degli ambiti edificati che al suo interno e con presenza di numerosi ambiti in trasformazione non conclusi; -prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi; -parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni; -ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare; -infrastrutture stradali e ferroviarie di accesso alla città con flussi di traffico importanti e bassa qualità paesaggistica. Elementi di criticità e fenomeni di degrado Mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare percepibili, in particolare dalle principali vie di accesso alla città; presenza di infrastrutture che definiscono barriere difficilmente valicabili fra parti di città; tessuti misti residenziali e produttivi di bassa qualità morfologica e tipologica; immagine paesistica banalizzata da interventi edilizi non sempre adeguati; presenza, sia in contesti di "uso quotidiano" che in contesti di elevato interesse paesaggistico, di fenomeni di microdegrado costituito dalla mancanza di continuità materica e tipologica degli spazi pubblici e degli spazi aperti, dalla proliferazione di cartellonistica pubblicitaria, di pali di supporto per impianti di vario tipo, di recinzioni e piccoli manufatti, di pensiline o aggetti vari che con la loro presenza fungono da detrattore paesaggistico, nonché da scarsa qualità architettonica; azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto; Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito

attraverso la corretta gestione degli interventi di ricomposizione e riqualificazione urbana e di quelli di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione; qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla messa in rete dei servizi e degli spazi verdi; ricomposizione degli ambiti adiacenti alle maggiori infrastrutture volta a favorire la porosità fra le parti di città da queste separate; attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza.

Prezzo base d'asta: € 53.163,66

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.163,66

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Indipendenza n. 14/A, piano 1-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 249, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	149,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un buono stato conservativo e manutentivo sia all'interno dei singoli ambienti, sia all'esterno negli spazi e nelle parti comuni.		
Descrizione:	L'immobile è situato nella città di Mantova, città che offre molti servizi ed infrastrutture, città che vanta un patrimonio culturale e storico ricco e articolato. Il condominio all'interno del quale è identificato l'immobile è sito in via Indipendenza 14/A ed è stato realizzato nel 1958 dagli Istituti autonomi per le case popolari di Mantova. La zona offre molti servizi alla comunità tra cui: asili nido, scuole materne, elementari e medie, scuole superiori e corsi di laurea, ospedale pubblico, poliambulatori convenzionati e privati, farmacie, medici di base e parcheggi pubblici. Inoltre dispone di numerosi centri commerciali e negozi di vendita al dettaglio e all'ingrosso. L'immobile è costituito da un appartamento sito al piano primo e da una soffitta ubicata nel piano quinto. L'appartamento è così composto: ingresso, corridoio, cucina con balcone, bagno, soggiorno con ampio balcone, tinello, tre camere da letto due delle quali con adiacente veranda e balcone, ripostiglio.		
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		