

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berto Amerigo, nell'Esecuzione Immobiliare 390/2017 del R.G.E.

Contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

e

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Luigi Cadorna, n° 55.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 19-21.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 2.....	5
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 4.....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16

Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
<b>Lotto 4</b> .....	<b>21</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali .....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>27</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>27</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>28</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>29</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>30</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>32</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>32</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>32</b>

<b>Lotto 3</b> .....	32
<b>Lotto 4</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 390/2017 del R.G.E.....	34
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 171.000,00</b> .....	34
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 110.000,00</b> .....	34
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00</b> .....	34
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 37.000,00</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Luigi Cadorna, n° 55 .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 19-21 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 2 .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 4 .....	38

## INCARICO

---

In data 15/01/2018, il sottoscritto Ing. Berto Amerigo, con studio in Via Solferino e San Martino, 21 - 46100 - Mantova (MN), email amerigoberto@virgilio.it, PEC amerigo.berto@ingpec.eu, Tel. 0376 366832, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Luigi Cadorna, n° 55
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 19-21
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 4

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LUIGI CADORNA, N° 55**

---

Villetta con annessa area cortiva di proprietà esclusiva.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FOSSOLA, N° 19-21**

---

Edificio residenziale in corso di costruzione

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FOSSOLA, N° 2**

---

Abitazione economica distribuita su 3 piani con annessa soffitta di proprietà esclusiva.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FOSSOLA, N° 4**

---

Abitazione economica distribuita su 3 piani con annessa soffitta di proprietà esclusiva.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Luigi Cadorna, n° 55

### **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

Il terreno di cui al mappale 152 che perimetra l'abitazione confina a nord con i mappali 280, 127, 183, 184 e 154, ad est con i mappali 184, 154 e 211, a sud con il mappale 211, 151 e 278, ad ovest con i mappali 151, 278, 280, 127 e 183.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,66 mq	53,88 mq	1,00	53,88 mq	2,85 m	T
terreno	1486,00 mq	1486,00 mq	0,11	163,46 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>217,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>217,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 152 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 152 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 80 Rendita € 177,66 Piano T

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
	23	152			A7	1	4	80	177,66	T	

### **Corrispondenza catastale**

Dal sopralluogo effettuato in data 06.03.2018 è emersa la corrispondenza tra quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi. La planimetria catastale è quindi da ritenersi conforme.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile versava in un ottimo stato conservativo. Si segnala la presenza di qualche traccia da umidità da risalita capillare su pressochè tutto il perimetro esterno del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato residenziale ad un piano, oggi utilizzato ad ufficio, che si estende in pianta per circa 54 mq lordi.

L'immobile è sito nel paese di San Matteo delle Chiaviche in una zona a destinazione urbanistica sia residenziale che produttiva; la villetta risulta "circondata" su 3 lati da edifici produttivi.

La superficie interna è suddivisa tra ingresso (foto 1), cucina (foto 2), ripostiglio (foto 3), soggiorno

(foto 4), camera da letto (foto 5 e 6) e bagno (foto 7 e 8).

L'immobile è raggiungibile da via Cadorna, n° 55 attraverso l'area cortiva di proprietà esclusiva che circonda l'immobile (foto 9, 10, 11 e 12).

Dal punto di vista statico l'edificio è costituito da una struttura portante verticale in muratura e solaio di copertura in latero-cemento.

L'altezza netta media interna dell'immobile è pari a circa 2,85 m.

La pavimentazione dei locali è costituita da piastrelle in marmo.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate di bianco, eccezion fatta per il bagno e l'angolo cottura in cui il rivestimento delle pareti è costituito da piastrelle in marmo fino ad una quota di circa 180 cm da terra.

Gli infissi esterni sono tutti in legno, dotati di doppi vetri e tapparelle, e sono protetti da inferriate esterne.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero WC, lavandino, bidet e piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è dato da riscaldatori elettrici posti in tutti i locali e da una stufa a pellet posta nel cucinotto. L'acqua calda sanitaria è assicurata dalla presenza di un bollitore installato nel ripostiglio. L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile risulta scaduto poichè trascorsi i 10 anni di validità dalla sua stesura.

L'immobile risulta circondato da un'ampia area cortiva, edificabile, che si estende per circa 1486 mq e che risulta per metà coltivato a prato e per metà pavimentato con ghiaia.

L'appezzamento è di geometria rettangolare ed altimetricamente regolare e risulta delimitato su 3 lati da una rete a maglie metallica eretta su di un muretto di calcestruzzo.

Al momento del sopralluogo era presente un cumulo di rottami (marmo e ramaglie) posto in un angolo dell'appezzamento stesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/04/2014
- Rilascio: 01/04/2013

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile è utilizzato come ufficio dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio dell'esecutato.

L'immobile non risulta quindi abitato.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 0,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili oggetto della procedura esecutiva identificati con la particella 152 erano pervenuti giusto atto di compravendita in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14.04.2008 rep. n. 172418/26472 trascritto il 06.05.2008 ai nn. 6317/3644 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili oggetto della procedura esecutiva identificati con la particella 152 erano pervenuti giusto atto di compravendita in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23.12.1974 rep. n. 1550/605 trascritto il 17.01.1975 ai nn. 448/355 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le informazioni qui trascritte sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n° 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 23.11.2017.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 23/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 25/03/2011  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 727  
Quota: 1/1  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 13/05/2015  
Reg. gen. 8074 - Reg. part. 1240  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.770,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **ipoteca legale**  
Trascritto a Mantova il 28/02/2013  
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1374  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 26/10/2017  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 8033  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui trascritte sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n° 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 23.11.2017.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU.

Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona.

L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:

- zona prevalentemente residenziale;
- zona prevalentemente produttiva;
- tessuto urbano consolidato;
- ambito fluviali PAI - C;
- corridoio ecologico di secondo livello.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In data 06.03.2018 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viadana.

In tale occasione si è potuto prendere visione dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n° 110 del 16.07.1979;
- Stralcio del progetto architettonico autorizzato.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si è eseguito un confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con Concessione Edilizia n° 110 del 16.07.1979; dal suddetto esame sono emerse alcune difformità, ovvero:

- l'altezza interna netta è pari a 285 cm, ovvero 15 cm in più rispetto ai concessionati 270 cm;
- manca la piccola nicchia adiacente la camera da letto.

L'immobile può essere regolarizzato operando come segue:

1 - alzare la pavimentazione esistente al fine di ripristinare sia l'altezza interna concessionata che il gradino d'ingresso non eseguito. Trattasi di intervento di manutenzione ordinaria che necessita di

semplice comunicazione al Comune di Viadana e non prevede la corresponsione di oneri;  
2 - per sanare la diversa distribuzione interna si rende necessario, trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria, presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Viadana e pagare la sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 pari a 516,00 €.

Le spese stimate - compreso IVA - per la regolarizzazione del fabbricato corrispondono a:

- opere edili di cui al precedente punto 1: 10.000,00 €
- sanzione di cui al precedente punto 2: 516,00 €
- pratica edilizia in sanatoria di cui al precedente punto 2: 800,00 €.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 19-21

### 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

Il terreno e l'edificio di cui al mappale 158 confina a nord con i mappali 155, 246 e 159, ad est con i mappali 246, 159, 160, 241 e 161, a sud con i mappali 241, 161 e con via Fossola, ad ovest con via Fossola e con il mappale 155.

Il mappale 159 confina a nord con il mappale 246, ad est con il mappale 160, a sud con il mappale 160, ad ovest con il mappale 158.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fabbricato	437,00 mq	437,00 mq	1,00	437,00 mq	0,00 m	T-1-2
area cortiva	112,00 mq	112,00 mq	0,05	5,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>442,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>442,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza immobiliare si è fatto riferimento all'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n° 10/190 del 06.02.2012, ragione per cui nel calcolo della superficie si sono considerate anche quelle porzioni di piano primo/secondo oggi sprovviste di solaio.

Non si sono invece considerati i corpi esterni ad oggi demoliti; dette aree sono state però ricomprese nell'area cortiva.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 158 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 55 Rendita € 0,48 Piano T-1-2 Graffato 159
Dal 01/01/1992 al 25/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 158 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 255,65 Piano T-1-2 Graffato 159
Dal 25/07/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 158 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 255,65 Piano T-1-2 Graffato 159
Dal 09/11/2015 al 24/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 158 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 255,65 Piano T-1-2 Graffato 159
Dal 24/04/2018 al 26/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 158, Sub. 1 Categoria F4

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	
	22	158	1		F4							

### **Corrispondenza catastale**

In sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria, ovvero:

- l'immobile versa in corso di costruzione;
- alcuni solai sono stati demoliti e porzioni di copertura sono crollate;
- alcune porzioni di fabbricato sono state demolite.

Le difformità riscontrate hanno reso necessario sia l'aggiornamento della scheda planimetrica, scheda che si unisce alla perizia, sia la redazione di un tipo mappale aggiornato utile alla ripermetratura dell'edificio.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in corso di costruzione/ristrutturazione ed attualmente versa in stato di abbandono; si segnala il crollo di porzione di copertura e la presenza di travi lignee ammalorate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, caratterizzato da una volumetria di circa 1.704 mc (valore ricavato dagli elaborati grafici prelevati presso il Comune di Viadana), è caratterizzato da una struttura portante in muratura di mattoni pieni ed orizzontamenti lignei (solai di piano e di copertura).

Alcuni solai sono mancanti, ragione per cui l'accesso ad alcuni locali risulta inibito, e porzione della copertura è crollata.

Il rustico individuato con il mappale 159 è stato demolito.

Le foto che rappresentano l'immobile vanno dalla n° 1 alla n° 10.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili oggetto della procedura esecutiva identificati con la particella 158 graffato alla particella 159 erano pervenuti giusto atto di compravendita in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25.07.1995 rep. n. 86383 trascritto il 17.08.1995 ai nn. 7343/5128 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/1).

Le informazioni qui trascritte sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n° 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 23.11.2017.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 23/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 25/03/2011  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 727  
Quota: 1/1  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 13/05/2015  
Reg. gen. 8074 - Reg. part. 1240  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.770,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **ipoteca legale**  
Trascritto a Mantova il 28/02/2013  
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1374  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 26/10/2017  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 8033  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui trascritte sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n° 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 23.11.2017.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU.

Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona.

L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:

- zona di valore storico e insediativo tradizionale;
- tessuto urbano consolidato;
- ambito fluviali PAI - C;
- corridoio ecologico di secondo livello.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 06.03.2018 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viadana.

In tale occasione si è potuto prendere visione dei seguenti documenti:

- Permesso di costruire n° 10/190 del 06.02.2012 + stralcio degli elaborati grafici;
- lettera del Comune di Viadana del 26.11.2012 prot. n° 26105/32685 con la quale si comunicava il mancato pagamento degli oneri concessori.

### ***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.

Non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia dell'immobile poichè, attualmente, versa in corso di costruzione. Il titolo abilitativo con il quale sono stati autorizzati gli interventi risulta scaduto dal 2015, ragione per cui si rende necessario presentare una nuova pratica edilizia per portare a compimento l'opera.

In considerazione del fatto che il Permesso di Costruire su citato non ha assunto efficacia a causa della mancata corresponsione degli oneri, e che si è comunque dato corso a parte degli interventi edilizi (demolizioni), risulta necessario pagare una sanzione amministrativa di importo pari a 516,00 €.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 2

### 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 di cui al mappale 30/302 confina a nord con il mappale 29 e con via Fossola, ad est con via Fossola e con il mappale 30/301, a sud con il mappale 30/301 e col 30/303, ad ovest con il canale superiore, con il mappale 29 e col mappale 30/303.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,43 mq	55,66 mq	1,00	55,66 mq	2,70 m	T-1
soffitta	20,39 mq	25,28 mq	0,20	5,06 mq	1,80 m	2
area cortiva comune	3,69 mq	3,69 mq	0,02	0,07 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 0,32 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 26/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 170,43 Piano T-1-2
Dal 26/03/2001 al 26/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30, Sub. 302 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 189,80 Piano T-1-2
Dal 26/03/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30, Sub. 302 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 189,80

Dal 09/11/2015 al 24/04/2018	**** Omissis ****	Piano T-1-2 Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30, Sub. 302 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 189,80 Piano T-1-2
Dal 24/04/2018 al 26/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30, Sub. 302 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 64 Rendita € 216,91 Piano T-1-2

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
	23	30	302		A3	5	4	64	216,91	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

In sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria, ovvero:

- la scala interna non raggiunge la soffitta, la quale risulta raggiungibile solo tramite una scaletta retrattile;
- nel bagno è presente un una zona rialzata;
- le altezze interne risultano difformi.

Le difformità riscontrate hanno reso necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica, scheda che si unisce alla perizia. Con l'aggiornamento catastale si è resa necessaria la creazione di un nuovo subalterno (BCNC), ovvero il sub. 303 che rappresenta l'area cortiva comune ai subalterni 301 e 302; risulta evidente che tale subalterno non è elencato nell'atto di pignoramento in quanto non esistente a quella data.

Con l'aggiornamento planimetrico il catasto ha segnalato la presenza di alcune difformità in mappa, difformità che hanno reso necessaria la redazione di un tipo mappale utile a riperimetrare lo stabile.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Risulta doveroso segnalare che:

- il portoncino d'ingresso, del tipo blindato, è da sostituire;
- sono presenti macchie da risalita capillare d'acqua, su quasi tutte le murature perimetrali.

## PARTI COMUNI

Il cortile posto sul retro dell'immobile, identificato con il subalterno 303, costituisce bene comune non censibile ai sub. 301 e 302.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Risulta doveroso precisare che porzione dell'area cortiva comune, posta sul retro dell'abitazione, è stata ricavata/sottratta dall'area demaniale dello Stato. Dalle planimetrie catastali risulta evidente che l'esatta estensione dell'area cortiva è di circa 7,40 mq; ne discende che porzione della pavimentazione, circa 17,70 mq, dovrà essere rimossa e che la recinzione oggi presente dovrà essere spostata.

Le spese per la rimozione sia della pavimentazione eccedente che della recinzione sono stimate in 250,00 €.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di appartamento distribuito su due piani, con annessa soffitta di proprietà esclusiva (circa 25,85 mq lordi), che si estende in pianta per circa 56,16 mq lordi.

L'immobile è sito nel paese di San Matteo delle Chiaviche in una zona a carattere prevalentemente residenziale.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano terra da: cucina (foto 1 e 2), ingresso/soggiorno (foto 3, 4 e 5), ripostiglio (foto 6);
- al piano primo da: disimpegno (foto 7), bagno (foto 8), camera (foto 9);
- al piano secondo è presente la soffitta.

L'immobile è direttamente raggiungibile da via Fossola n° 2.

Dal punto di vista statico l'edificio è costituito da una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni e solai di piano e di copertura in struttura lignea.

L'altezza netta media interna dell'immobile è pari a circa 2,70 m.

La pavimentazione dei locali è costituita da piastrelle in marmo in tutti gli ambiente, fatta eccezione per la soffitta pavimentata con bastoni di cotto.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate di bianco, eccezion fatta per il bagno e l'angolo cottura in cui il rivestimento delle pareti è costituito da piastrelle in marmo.

Gli infissi esterni sono tutti in legno, dotati di doppi vetri e scuretti esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero WC, lavandino, bidet e piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è dato da radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti e facenti capo a caldaia a gas metano posizionata in cucina. L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Sul retro del fabbricato è presente l'area cortiva ad uso comune con l'unità immobiliare adiacente identificata con il mapp. 30/301; la suddetta area risulta pavimentata con piastrelle in marmo e delimitata verso il canale e le altrui proprietà con una rete plastificata (foto 10 e 11).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili oggetto della procedura esecutiva identificati con le particelle 30 sub 301 e 302 erano pervenuti giusto atto di compravendita in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da Viadana (MN), del 04.04.1995 rep.n. 93556 e trascritto il 13.04.1995 ai nn. 3489/2393 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le informazioni qui trascritte sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n° 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 23.11.2017.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 23/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 25/03/2011  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 727  
Quota: 1/1  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **atto di destinazione per fini meritevoli**  
Trascritto a Mantova il 28/02/2013  
Reg. gen. 2111 - Reg. part. 1372  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 26/10/2017  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 8033  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui trascritte sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n° 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 23.11.2017.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU.

Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona.

L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:

- zona di valore storico e insediativo tradizionale;
- tessuto urbano consolidato;
- ambito fluviali PAI - C;
- corridoio ecologico di secondo livello.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non 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.

In data 06.03.2018 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viadana.

In tale occasione si è potuto prendere visione dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n° 98 del 20.08.1998;
- Stralcio del progetto architettonico autorizzato;
- Dichiarazione di conformità e certificato di agibilità del 26.11.2003.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si è eseguito un confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con Concessione Edilizia n° 98 del 20.08.1998; dal suddetto esame sono emerse due difformità, ovvero:

- la scala interna che non raggiunge la soffitta, difatti la soffitta risulta raggiungibile grazie ad una scaletta retrattile;
- le finestre rivolte verso via Fossola coincidono allo stato ante riforma, e quindi non sono state modificate come da progetto presentato.

Per la regolarizzazione dell'abuso si rende necessario pagare una sanzione amministrativa e predisporre una pratica edilizia in sanatoria.

Trattandosi di intervento classificabile come ristrutturazione edilizia il D.P.R. 380/01, prevede una sanzione pari al doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile con un importo minimo pari a 516,00 €. Per il caso in questione la corretta oblazione corrisponde a 3.475,99 €, mentre le spese tecniche necessarie per la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria sono stimate in 1.200,00 € lordi.

Nota: le altezze interne paiono difformi; nel soggiorno è stata rilevata un'altezza sotto assito di 2,81 m mentre nel progetto concessionato è indicata un'altezza di 2,60 m. Detta differenza è da ricondurre, con ogni probabilità, ad un errore grafico dato che l'edificio non è stato oggetto di sopraelevazioni.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 4

### 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 di cui al mappale 30/301 confina a nord con il mappale 30/302, con via Fossola e col mappale 30/303, ad est con via Fossola e con il mappale 31, a sud con il mappale 31, ad ovest con il mappale 30/303 e con il mapp. 30/302.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,54 mq	63,17 mq	1,00	63,17 mq	2,61 m	T-1
soffitta	19,21 mq	23,81 mq	0,20	4,76 mq	1,80 m	2
area cortiva comune	3,69 mq	3,69 mq	0,02	0,07 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 0,32 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 26/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 170,43 Piano T-1-2
Dal 26/03/2001 al 26/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30, Sub. 301 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 55 Rendita € 189,80 Piano T-1-2
Dal 26/03/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30, Sub. 301 Categoria A3

		Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 55 Rendita € 189,80 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 24/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30, Sub. 301 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 64 Rendita € 189,80 Piano T-1-2
Dal 24/04/2018 al 26/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 30, Sub. 301 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 70 Rendita € 216,91 Piano T-1-2

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
	23	30	301		A3	5	4	70	216,91	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

In sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria, ovvero:

- il vano scala è separato dal soggiorno tramite una tramezza ed il ripostiglio non costituisce un locale a sè stante;
- l'accesso al bagno al piano primo non avviene tramite il pianerottolo della scala ma dalla camera da letto attraverso due gradini a scendere;
- la scala interna non raggiunge il sottotetto, difatti per accedere alla soffitta è presente una scaletta retrattile;
- le aperture verso l'esterno della cucina sono differenti;
- le altezze interne sono tutte difformi eccezion fatta per la soffitta.

Le difformità riscontrate hanno reso necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica, scheda che si unisce alla perizia. Con l'aggiornamento catastale si è resa necessaria la creazione di un nuovo subalterno (BCNC), ovvero il sub. 303 che rappresenta l'area cortiva comune ai subalterni 301 e 302; risulta evidente che tale subalterno non è elencato nell'atto di pignoramento in quanto non esistente a quella data.

Con l'aggiornamento planimetrico il catasto ha segnalato la presenza di alcune difformità in mappa, difformità che hanno reso necessaria la redazione di un tipo mappale utile a riperimetrare lo stabile.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Risulta doveroso segnalare che sono presenti macchie da risalita capillare d'acqua su quasi tutte le murature perimetrali.

## PARTI COMUNI

---

Il cortile posto sul retro dell'immobile, identificato con il subalterno 303, costituisce bene comune non censibile ai sub. 301 e 302.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Risulta doveroso precisare che porzione dell'area cortiva comune, posta sul retro dell'abitazione, è stata ricavata/sottratta dall'area demaniale dello Stato. Dalle planimetrie catastali risulta evidente che l'esatta estensione dell'area cortiva è di circa 7,40 mq; ne discende che porzione della pavimentazione, circa 17,70 mq, dovrà essere rimossa e che la recinzione oggi presente dovrà essere spostata.

Le spese per la rimozione della recinzione e della pavimentazione eccedente sono stimate in 250,00 €.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di appartamento distribuito su due piani, con annessa soffitta di proprietà esclusiva (circa 24,28 mq lordi), che si estende in pianta per circa 62,81 mq lordi.

L'immobile è sito nel paese di San Matteo delle Chiaviche in una zona a carattere prevalentemente residenziale.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano terra da: cucina (foto 1 parte), soggiorno (foto 1, 2 e 3), ingresso/vano scala (foto 4 e 5);
- al piano primo da: vano scala (foto 6), bagno (foto 7 e 8), camera (foto 9 e 10);
- al piano secondo è presente la soffitta (foto 11 e 12).

L'immobile è direttamente raggiungibile da via Fossola n° 4 (foto 13).

Dal punto di vista statico l'edificio è costituito da una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni e solai di piano e di copertura in struttura lignea.

L'altezza netta media interna dell'immobile è pari a circa 2,61 m.

La pavimentazione dei locali è costituita da piastrelle in marmo in tutti gli ambiente, fatta eccezione per la soffitta pavimentata con bastoni di cotto.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate di bianco, eccezion fatta per il bagno e l'angolo cottura in cui il rivestimento delle pareti è costituito da piastrelle in marmo.

Gli infissi esterni sono tutti in legno, dotati di doppi vetri e scuretti esterni.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero WC, lavandino, bidet e piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è dato da radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti e facenti capo a caldaia a gas metano posizionata in cucina. L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Sul retro del fabbricato è presente l'area cortiva ad uso comune con l'unità immobiliare adiacente identificata con il mapp. 30/302; la suddetta area risulta pavimentata con piastrelle in marmo e delimitata verso il canale e le altrui proprietà con una rete plasticata (foto 14).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/03/2017
- Scadenza contratto: 31/03/2018
- Scadenza disdetta: 31/12/2017

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta attualmente occupato dai \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare di un contratto d'affitto opponibile.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 250,00

Il canone di locazione pare congruo con gli attuali valori di mercato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili oggetto della procedura esecutiva identificati con le particelle 30 sub 301 e 302 erano pervenuti giusto atto di compravendita in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da Viadana (MN), del 04.04.1995 rep.n. 93556 e trascritto il 13.04.1995 ai nn. 3489/2393 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le informazioni qui trascritte sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n° 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 23.11.2017.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 23/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 25/03/2011  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 727  
Quota: 1/1  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **atto di destinazione per fini meritevoli**

Trascritto a Mantova il 28/02/2013

Reg. gen. 2111 - Reg. part. 1372

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 26/10/2017

Reg. gen. 12501 - Reg. part. 8033

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui trascritte sono state prelevate dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n° 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 23.11.2017.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU.

Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona.

L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:

- zona di valore storico e insediativo tradizionale;
- tessuto urbano consolidato;
- ambito fluviali PAI - C;
- corridoio ecologico di secondo livello.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta agibile.

In data 06.03.2018 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viadana.

In tale occasione si è potuto prendere visione dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n° 98 del 20.08.1998;
- Stralcio del progetto architettonico autorizzato;
- Dichiarazione di conformità e certificato di agibilità del 26.11.2003.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si è eseguito un confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con Concessione Edilizia n° 98 del 20.08.1998; dal suddetto esame sono emerse difformità come nel seguito elencato:

- il vano scala è separato dal soggiorno tramite una tramezza ed il ripostiglio non costituisce un locale a sè stante;
- nel locale cucina e bagno non è presente la rifodera interna, ragione per cui le dimensioni dei due locali sono leggermente maggiori;
- l'accesso al bagno al piano primo non avviene tramite il pianerottolo della scala ma dalla camera da letto attraverso due gradini a scendere;
- la scala interna non raggiunge il sottotetto; per accedere alla soffitta è presente una scaletta retrattile;
- la tettoia esterna fronte strada non è stata rimossa;

- le aperture verso l'esterno della cucina sono differenti. Non è presente la porta da 80x220H cm ed al posto della finestra 100x140H cm è presente una porta finestra;
- le aperture verso via Fossola sono corrispondenti allo stato ante-riforma, eccezion fatta per la nuova finestra posta nel vano scala al piano primo che corrisponde a quanto concesso;
- le altezze interne sono tutte difformi, in particolare si ha che l'altezza interna della cucina è pari a 243 cm al posto dei 240 cm concessi, nel soggiorno l'altezza è di 283 cm al posto dei 260 concessi e nel bagno l'altezza media è pari a 233 cm al posto di 240 cm.

Per quanto concerne le diverse altezze del piano terra si segnala che la differenza, con ogni probabilità, è connessa con il fatto che in progetto è stata indicata l'altezza sotto travetto mentre in fase di sopralluogo è stata rilevata l'altezza sotto assito.

Per la regolarizzazione dei vari abusi si rende necessario pagare una sanzione amministrativa e predisporre una pratica edilizia in sanatoria.

Trattandosi di intervento classificabile come ristrutturazione edilizia il D.P.R. 380/01, prevede una sanzione pari al doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile con un importo minimo pari a 516,00 €. Per il caso in questione la corretta oblazione corrisponde a 3.855,12 €, mentre le spese tecniche necessarie per la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria sono stimate in 1.200,00 € lordi.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero complesso immobiliare. Nella valutazione del compendio immobiliare si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA – STATO LOCATIVO – UBICAZIONE E LOGISTICA etc.. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame ed in particolare ai dati messi a disposizione dall'Agenzia del Territorio aggiornati al 1° semestre 2017.

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile e la sua posizione nel contesto urbano si constata che l'immobile gode di un basso grado di commerciabilità.

Da indagini svolte nel Comune di Viadana e presso l'Agenzia del Territorio, è emerso che il valore medio unitario, per edifici simili a quelli in oggetto, è pari a 1.100,00 - 1.200,00 €/mq.

Per l'edificio in corso di costruzione si è attribuito un valore unitario pari a 250,00 €/mq.

Al valore su individuato dovranno essere moltiplicati tutti quei coefficienti utili ad inquadrare esattamente l'immobile nel suo contesto urbano e temporale ed a descriverne compiutamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n° 4 lotti così costituiti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Luigi Cadorna, n° 55  
Villetta con annessa area cortiva di proprietà esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 152, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 182.565,60

Per il Bene n° 1 il coefficiente totale corrisponde ad 0,70 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 0,90
- tipologia costruttiva = ..... 1,00
- dimensioni dell'immobile = ..... 1,15 (< 70 mq)
- canone di locazione = ..... 1,00 (non locato)
- disponibilità di posti auto = ..... 0,95 (senza autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 1,00
- vetustà = ..... 0,79 (40 anni struttura, 10 anni finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,90

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $1.200,00 \times 0,70 = 840,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viadana (MN) - via Luigi Cadorna, n° 55	217,34 mq	840,00 €/mq	€ 182.565,60	100,00	€ 182.565,60
				Valore di stima:	€ 182.565,60

Valore di stima: € 182.565,60

Il deprezzamento è conseguente alle spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile, in particolare:

- riduzione altezza interna = 10.000,00 €
  - sanzione opere difformi dalla concessione edilizia = 516,00 €
  - spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria = 800,00 €
- Totale = 11.316,00 €

Se ne deduce quindi che il deprezzamento da applicare al valore di stima corrisponde ad  $11.316,00/182.565,60 = 6,20\%$ .

Il valore finale di stima è poi arrotondato alle migliaia d'euro.

**Valore finale di stima: € 171.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 19-21  
Edificio residenziale in corso di costruzione  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 158, Sub. 1, Categoria F4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 110.650,00  
Nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto dell'effettivo stato dell'immobile e della mancanza di alcune porzioni di solaio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Viadana (MN) - via Fossola, n° 19-21	442,60 mq	250,00 €/mq	€ 110.650,00	100,00	€ 110.650,00
Valore di stima:					€ 110.650,00

Valore di stima: € 110.650,00

Il deprezzamento è conseguente alla sanzione amministrativa per aver effettuato interventi edilizi in assenza di titolo abilitativo; sanzione pari a 516,00 €.

Se ne deduce quindi che il deprezzamento da applicare al valore di stima corrisponde ad  $516,00/110.650,00 = 0,47\%$ .

Il valore finale di stima è poi arrotondato alle migliaia d'euro.

**Valore finale di stima: € 110.000,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 2  
Abitazione economica distribuita su 3 piani con annessa soffitta di proprietà esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 30, Sub. 302, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 40.121,40

Per il Bene n° 3 il coefficiente totale corrisponde ad 0,60 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 0,95
- dimensioni dell'immobile = ..... 1,10
- canone di locazione = ..... 1,00 (non locato)
- disponibilità di posti auto = ..... 0,90 (senza autorimessa ed area esterna)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 0,95
- vetustà = ..... 0,74 (40 anni struttura, 15 anni finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,90

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $1.100,00 \times 0,60 = 660,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Viadana (MN) - via Fossola, n° 2	60,79 mq	660,00 €/mq	€ 40.121,40	100,00	€ 40.121,40
				Valore di stima:	€ 40.121,40

Valore di stima: € 40.121,40

Il deprezzamento è conseguente alle spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile, in particolare:

- sanzione opere difformi dalla concessione edilizia = 3.475,99,00 €
  - spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria = 1.200,00 €
  - spese per rimozione pavimentazione esterna = 250,00 €
- Totale = 4.925,99 €

Se ne deduce quindi che il deprezzamento da applicare al valore di stima corrisponde ad  $4.925,99 / 40.121,40 = 12,28$  %.

Il valore finale di stima è poi arrotondato alle migliaia d'euro.

**Valore finale di stima: € 35.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 4  
Abitazione economica distribuita su 3 piani con annessa soffitta di proprietà esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 30, Sub. 301, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 42.636,00

Per il Bene n° 4 il coefficiente totale corrisponde ad 0,57 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 0,95
- dimensioni dell'immobile = ..... 1,10
- canone di locazione = ..... 0,95 (locato)
- disponibilità di posti auto = ..... 0,90 (senza autorimessa ed area esterna)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 0,95
- vetustà = ..... 0,74 (40 anni struttura, 15 anni finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,90

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $1.100,00 \times 0,57 = 627,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Viadana (MN) - via Fossola, n° 4	68,00 mq	627,00 €/mq	€ 42.636,00	100,00	€ 42.636,00
Valore di stima:					€ 42.636,00

Valore di stima: € 42.636,00

Il deprezzamento è conseguente alle spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile, in particolare:

- sanzione opere difformi dalla concessione edilizia = 3.855,12 €
  - spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria = 1.200,00 €
  - spese per rimozione pavimentazione esterna = 250,00 €
- Totale = 5.305,12 €

Se ne deduce quindi che il deprezzamento da applicare al valore di stima corrisponde ad  $5.305,12 / 43.469,91 = 12,20$  %.

Il valore finale di stima è poi arrotondato alle migliaia d'euro.

**Valore finale di stima: € 37.000,00**

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 27/04/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Berto Amerigo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Repertorio fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di PGT e delle NTA
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documenti reperiti con accesso agli atti
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di residenza storico degli occupanti l'immobile
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di stato civile dell'esecutato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto d'affitto mapp. 30/302
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di comodato d'uso mapp. 152
- ✓ N° 9 Altri allegati - Aggiornamento catastale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Check-list

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Luigi Cadorna, n° 55  
Villetta con annessa area cortiva di proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 152, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU. Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona. L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:  
- zona prevalentemente residenziale; - zona prevalentemente produttiva; - tessuto urbano consolidato; - ambito fluviali PAI - C; - corridoio ecologico di secondo livello.

**Prezzo base d'asta: € 171.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 19-21  
Edificio residenziale in corso di costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 158, Sub. 1, Categoria F4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU. Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona. L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:  
- zona di valore storico e insediativo tradizionale; - tessuto urbano consolidato; - ambito fluviali PAI - C; - corridoio ecologico di secondo livello.

**Prezzo base d'asta: € 110.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 2  
Abitazione economica distribuita su 3 piani con annessa soffitta di proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 30, Sub. 302, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU. Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona. L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:  
- zona di valore storico e insediativo tradizionale; - tessuto urbano consolidato; - ambito fluviali PAI - C; - corridoio ecologico di secondo livello.

**Prezzo base d'asta: € 35.000,00**

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 4  
Abitazione economica distribuita su 3 piani con annessa soffitta di proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 30, Sub. 301, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU. Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona. L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:  
- zona di valore storico e insediativo tradizionale; - tessuto urbano consolidato; - ambito fluviali PAI - C; - corridoio ecologico di secondo livello.

**Prezzo base d'asta: € 37.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 390/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - via Luigi Cadorna, n° 55		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 152, Categoria A7	<b>Superficie</b>	217,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile versava in un ottimo stato conservativo. Si segnala la presenza di qualche traccia da umidità da risalita capillare su pressochè tutto il perimetro esterno del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta con annessa area cortiva di proprietà esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - via Fossola, n° 19-21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 158, Sub. 1, Categoria F4	<b>Superficie</b>	442,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in corso di costruzione/ristrutturazione ed attualmente versa in stato di abbandono; si segnala il crollo di porzione di copertura e la presenza di travi lignee ammalorate.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio residenziale in corso di costruzione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - via Fossola, n° 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 30, Sub. 302, Categoria A3	<b>Superficie</b>	60,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in un normale stato conservativo. Risulta doveroso segnalare che: - il portoncino d'ingresso, del tipo blindato, è da sostituire; - sono presenti macchie da risalita capillare d'acqua, su quasi tutte le murature perimetrali.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione economica distribuita su 3 piani con annessa soffitta di proprietà esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00**

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - via Fossola, n° 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 30, Sub. 301, Categoria A3	<b>Superficie</b>	68,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in un normale stato conservativo. Risulta doveroso segnalare che sono presenti macchie da risalita capillare d'acqua su quasi tutte le murature perimetrali.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione economica distribuita su 3 piani con annessa soffitta di proprietà esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LUIGI CADORNA, N° 55**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 25/03/2011  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 727  
Quota: 1/1  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 13/05/2015  
Reg. gen. 8074 - Reg. part. 1240  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.770,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **ipoteca legale**  
Trascritto a Mantova il 28/02/2013  
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1374  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 26/10/2017  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 8033  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FOSSOLA, N° 19-21**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 25/03/2011  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 727  
Quota: 1/1  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 13/05/2015  
Reg. gen. 8074 - Reg. part. 1240  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.770,01

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **ipoteca legale**  
Trascritto a Mantova il 28/02/2013  
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1374  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 26/10/2017  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 8033  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FOSSOLA, N° 2**

---

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 25/03/2011  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 727  
Quota: 1/1  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **atto di destinazione per fini meritevoli**  
Trascritto a Mantova il 28/02/2013  
Reg. gen. 2111 - Reg. part. 1372  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 26/10/2017  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 8033  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

***Iscrizioni***

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 25/03/2011  
Reg. gen. 3623 - Reg. part. 727  
Quota: 1/1  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

***Trascrizioni***

- **atto di destinazione per fini meritevoli**  
Trascritto a Mantova il 28/02/2013  
Reg. gen. 2111 - Reg. part. 1372  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 26/10/2017  
Reg. gen. 12501 - Reg. part. 8033  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*